



# LOKALPLAN 08-044

BOLIGOMRÅDE M.M. VED LANGAGERVEJ

## LANGAGERVEJ-KVARTERET



AALBORG KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING

SEPTEMBER 2000



## 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 i gang.

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

**Lokalplanens retsvirkninger** er nærmere omtalt i lokalplanen.

### Yderligere oplysninger

Aalborg Kommune  
Teknisk Forvaltning  
Vesterbro 14  
Postboks 765  
9100 Aalborg

Telefon 99 31 31 31

*Forsidebilledet viser frugtplantagen midt i lokalplanområdet*

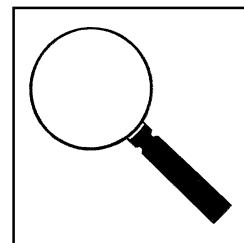
---

# Indholdsfortegnelse

## Lokalplan 08-044

Boligområde m.m. ved Langagervej, Langagervej-kvarteret

---



### Redegørelse (grå sider)

Lokalplanens formål .....	1
Lokalplan-området .....	2
Lokalplan-områdets omgivelser .....	2
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning .....	3
Kommuneplanen .....	3
Byplanvedtægt nr. 49 .....	3
Bolig- og befolkningsprognose .....	3
Kollektiv trafik .....	3
Tekniske anlæg .....	4
Miljøforhold .....	4
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder .....	4

### Lokalplanen (hvide sider)

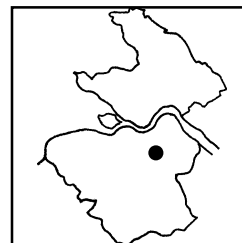
0. Indledning .....	1
1. Formål .....	2
2. Område og zonestatus .....	2
3. Arealanvendelse .....	2
4. Udstykning .....	2
5. Bebyggelsens placering og omfang .....	3
6. Bebyggelsens udseende .....	3
7. Ubebyggede arealer .....	3
8. Veje, stier og parkering .....	5
9. Tekniske anlæg .....	5
10. Miljø .....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

### Bilag

Matrikelkort .....	Bilag 1
Arealanvendelse .....	Bilag 2
Illustrationsplan .....	Bilag 3
Erhvervskategorier .....	Bilag 4
Støj fra trafik .....	Bilag 5

# Redegørelse Lokalplan 08-044

Boligområde m.m. ved Langagervej, Langagervej-kvarteret



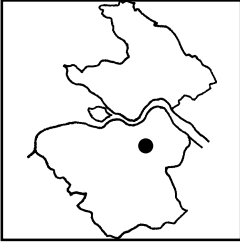
Lokalplanområdets afgrænsning

## Lokalplanens formål

Lokalplanen skal åbne mulighed for at opføre nye boligbebyggelser med tilhørende fællesanlæg inden for den tidlige frugtplantage.

Lokalplanområdet opdeles i delområder for henholdsvis åben-lav og tæt-lav eller etagehusbebyggelse.

Trafikbetjeningen af området skal ske med ny vejadgang fra Langagervej. Der sikres forbindelser for gående og cyklende til hovedstierne Gullestrupstien og Gjellerupstien henholdsvis syd og vest for lokalplanens område. Områdets karaktergivende beplantning skal indarbejdes i den kommende bebyggelse.



# Redegørelse

## Lokalplan 08-044

Boligområde m.m. ved Langagervej, Langagervej-kvarteret

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet, som er vist på oversigtskortet side 1, omfatter et ca. 6 ha. stort område, der tidligere har været udnyttet som frugtplantage. Området ejes, bortset fra en eksisterende del af vejudlægget fra Langagervej, af Aalborg Kommune.

Området ligger på en sydvendt skråning med udsigt over Universitetet og til Lundby Bakker. På langs underdeles området af et markant 7-9 m højt seljærønhegn. Den midterste trediedel af området er stadig tilplantet med frugttræer, mens den nordligste og sydligste del ligger hen som græsarealer.

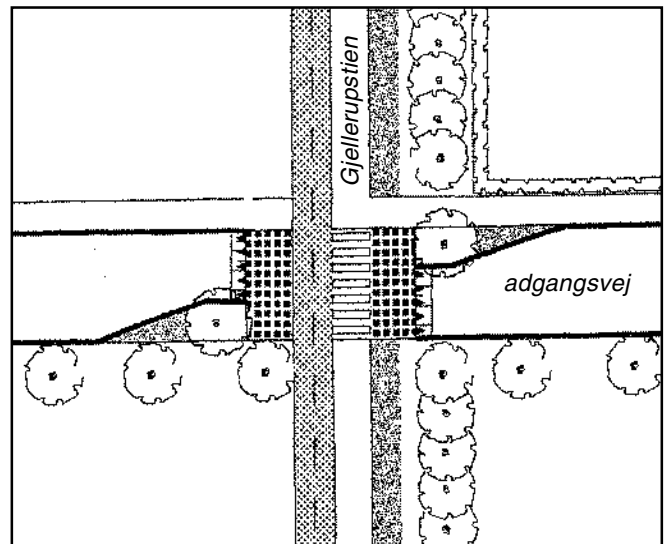
Vejadgangen fra Langagervej vil krydse Gjellerupstien, der løber langs boligområdernes vestlige afgrænsning. Krydsningen vil ske i niveau, således at cyklister og fodgængere på stien har forkørselsret i forhold til trafikanter på adgangsvejen.

### Lokalplanområdets omgivelser

Området grænser mod nord og øst op til et boligkvarter ved Ringkøbingvej og Herningvej med enbolighuse.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Gullestrupstien, der løber parallelt med Egensevej.

Mod vest ligger der på modsatte side af Gjellerupstien Aalborg Internationale Kollegium i nord og AAUs undervisningsbygninger i syd. I den nordligste af AAUs bygningsstrukturer huser i dag en børnehave med legeplads mod nord. Det forudsættes, at legepladsens afgrænsende hegn flyttes, således det er muligt at føre adgangsvejen til boligområdet mellem legepladsen og den nord for beliggende undervisningspavillon. Pavillonen er opstillet på et kommunalt ejet areal og skal fjernes senest august 2002.



Principløsning for krydsning af adgangsvej og Gjellerupstien

Udsigten mod syd fra lokalplanområdet

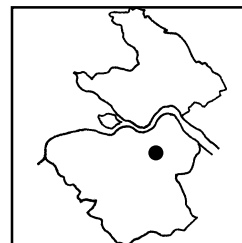


---

# Redegørelse Lokalplan 08-044

Boligområde m.m. ved Langagervej, Langagervej-kvarteret

---



## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

### Kommuneplanen

Lokalplanen omfatter del af O1, Langagervej-kvarteret

Anvendelsen er fastlagt til offentlige formål (undervisning, kollegier, institutioner) samt anlæg af almennyttig karakter. Da lokalplanen åbner mulighed for anvendelse til boligformål, er den ikke i overensstemmelse med kommuneplanen.

Der er derfor udarbejdet kommuneplantillæg nr. 5.24, der ændrer anvendelsen til boligformål. Området umiddelbart syd for lokalplanafgrænsningen overføres fra O1 til R1 og indgår som en del af det offentlige parkområde. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplantillæg 5.24.

### Byplanvedtægt nr. 49

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr.49. Byplanvedtægten fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål (undervisningsbygninger, kollegier, børneinstitutioner m.v.).

Med vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves Byplanvedtægt nr. 49 for området omfattet af lokalplanen.

### Bolig og befolkningsprognose

I Aalborg Kommunes boligprognose for 1998-2009 er det forudsat, at der inden for hele Tornhøjområdet vil blive bygget ca.70 boliger. Der er heri regnet med en udbygning inden for lokalplanområdet på 60 boliger.

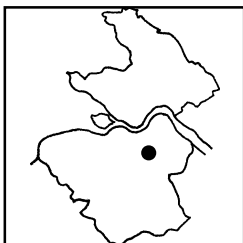
Det skønnes, at der vil kunne opføres ca. 160 boliger inden for lokalplanområdet, hvis ca 1/3 af området udnyttes til etagebebyggelse med små boligenheder og det øvrige område udbygges med åben-lav bebyggelse.

### Kollektiv trafik

Lokalplanområdet betjenes i dag af bybusser på Langagervej. Der er stoppesteder ved den sydligste adgangsvej til AAUs bygninger langs Langagervej og ved den kommende adgangsvej til lokalplanområdet.

Kommuneplanens målsætning for gangafstanden mellem bolig og busstoppested på max. 400 m er stort set opfyldt for hele lokalplanområdet.





---

# Redegørelse

## Lokalplan 08-044

Boligområde m.m. ved Langagervej, Langagervej-kvarteret

---

### Tekniske anlæg

Ny bebyggelse skal tilsluttes eksisterende 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

Lokalplanens område er omfattet af kommunens spildevandsplan. Området skal separatkloakeres. Separat spildevand skal via ny stikledning tilsluttes den afskærende ledning syd for biblioteksskolen. Spildevandet ledes herfra til rensning på Aalborg Renseanlæg Øst. Separat overfladevand skal forsinkes inden for lokalplanens område ved etablering af forsinkelsesbassin (fortrinsvis rørbassin), inden afledning til den eksisterende ledning i Gullestrupstien. Overfladevandet udledes i Toppentuebækken, der løber i Romdrup Å.

#### C. Jordforurening

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er forurening af jorden. Ved bygge- og anlægsarbejder anbefales det at være opmærksom på eventuelle tegn på forurening af jorden. Konstateres der jordforurening, skal Teknisk Forvaltning kontaktes.

#### D. Trafikstøj

Ny bebyggelse skal sikres mod støjgener fra Egensevej. Støjberegning viser en belastning på ca. 69 dB(A) i en afstand af 40 m fra vejen. Arealer langs Egensevej, som er eller bliver belastet med trafikstøj på mere end 55 dB(A), må ikke anvendes til støjfølsomme formål (se nærmere herom i lokalplanens bilag 5, *Støj fra trafik*)

For at sikre et acceptabelt støjniveau i bebyggelsen fastsætter lokalplanen, at bebyggelsen skal udføres på en sådan måde, at det indendørs støjniveau fra vejtrafikken ikke overstiger 30 dB(A) i beboelsesrum. Samtidig må støjniveauet ikke overstige 55 dB(A) på udendørs opholdsarealer.

### Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanens område er i byzone og matrikel nr. **15a Nr. Tranders, Aalborg Jorder** er underlagt landbrugspligt. Inden for denne må der ikke foretages ændringer af eksisterende forhold før Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri har godkendt, at landbrugspligten ophæves på arealet\*.

*\* Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen. Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift m.v..*

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

\*\*\*

# Planbestemmelser

## Lokalplan 08-044

Boligområde m.m. ved Langagervej, Langagervej-kvarteret

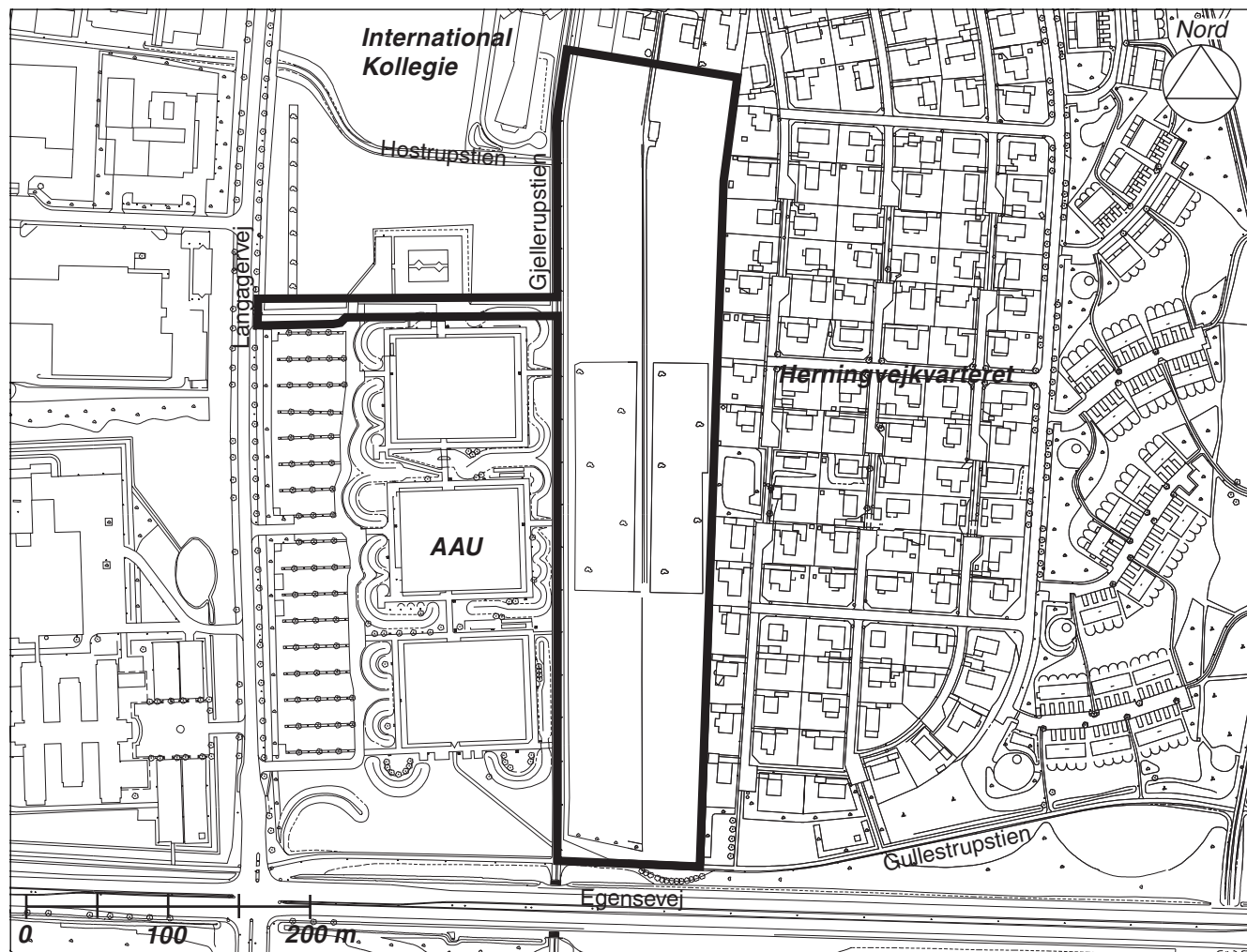
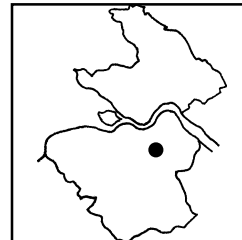


Fig. 1: Lokalplanområdets afgrænsning. Mål 1:5000.

## Aalborg Kommune

### Lokalplan 08-044

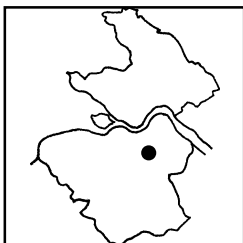
#### Boligområde m.m. ved Langagervej, Langagervej-kvarteret

### 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 lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.





# Planbestemmelser

## Lokalplan 08-044

Boligområde m.m. ved Langagervej, Langagervej-kvarteret

### 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

**at** området anvendes til boliger,

**at** dele af den nuværende beplantning bevares og forynges,

**at** ny bebyggelse inden for afgrænsede delområder kan opføres som åben-lav, tæt-lav eller etagehuse i højst to etager,

**at** området vejbetjenes fra Langagervej,

**at** stier fra området forbindes til hovedstinet og naboområderne.

### 2. Område og zonestatus

#### 2.1 matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på bilag 1, *Matrikelkort* og 2, *Arealanvendelse*.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

#### Nørre Tranders, Aalborg Jorder

Del af **15a**, del af **16a**, del af **16ae**, del af **87** og del af offentlig sti "ao", samt alle parceller, der efter den 1. april 2000 fra de ovennævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

#### 2.2 opdeling i delområder

Lokalplanens område opdeles i områderne A, B1 og B2 som vist på bilag 2, *Arealanvendelse*.

#### 2.3 zoneforhold

Lokalplanens område er i byzone.

### 3. Arealanvendelse

#### 3.1 anvendelse, område A

- Boliger (tæt-lav og etagebebyggelse)
- Rekreative formål
- Tekniske formål

Inden for området kan der indrettes lokaler eller opføres bygninger (fælleshuse, redskabshuse, cykelskure m.m.) til fælles brug for beboerne m.fl. Fælleshuse kan anvendes til formål som:

- \* kontor
- \* kulturelle formål
- \* fritidsformål
- \* rekreative formål
- \* tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i bilag 4, *Erhvervskategorier*.

#### 3.2 anvendelse, område B1 og B2

- Boliger (åben-lav)<sup>#</sup>
- Rekreative formål
- Tekniske formål

<sup>#</sup>Bebyggelsen skal opføres som fritliggende parcelhuse med en bolig på den enkelte matrikel.

#### 3.3 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

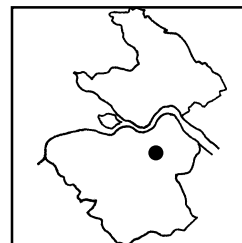
#### 4.1 mindste grundstørrelser

Ved udstykning til tæt-lav må den enkelte grundstørrelse ikke være mindre end 200 m<sup>2</sup>.

# Planbestemmelser

## Lokalplan 08-044

Boligområde m.m. ved Langagervej, Langagervej-kvarteret



Ved udstykning til etagehuse må den enkelte grund ikke være mindre end 1200 m<sup>2</sup>.

### 4.2 udstykningsplaner

Udstykning af område B1 og B2 skal foretages som vist i princippet på bilag 3, *Illustrationsplan*.

## 5. Bebyggelsens placering og omfang

### 5.1 område A

Bygningerne må opføres i to etager og skal så vidt muligt placeres på naturligt terræn.

Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m. over terræn eller i særlige tilfælde over et niveauplan fastsat for bygningen.

Bygningerne skal placeres parallelt med højdekurverne.

Bebyggelsen skal respektere en afstand mod øst på min. 8,5 m som angivet med byggelinie på bilag 2, *Arealanvendelse*.

Hvis bebyggelsen opføres som etageboliger, skal bebyggelsen placeres i princippet som vist på bilag 3, *Illustrationsplan*.

Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse må ikke overstige 30, og for etagehuse må den ikke overstige 40.

### 5.2 område B1 og B2

Bygningerne må opføres i to etager og skal så vidt muligt placeres på naturligt terræn.

Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m. over terræn eller i særlige tilfælde over et niveauplan fastsat for bygningen.

Omkring gårdrummene og de grønne områder skal bebyggelse placeres med facade i byggelinien 5 m.

fra skel, som angivet på bilag 2, *Arealanvendelse*. Nord for gårdrummene og de grønne områder kan bebyggelse placeres med gavl i byggelinien.

Inden for område B2 skal bebyggelsen respektere en afstand mod øst på min. 8,5 m som angivet med byggelinie på bilag 2, *Arealanvendelse*.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

## 6. Bebyggelsens udseende

### 6.1 udformning

Ydervægge kan fremtræde som blank mur i teglsten, som pudset eller vandskuret murværk eller som træbeklædt med firesidet savskåret beklædningsbrædder uden bomkant (der kan ikke anvendes træbeklædning af runde bjælker og/eller krydsede hjørner).

Ved farvesætning af overfladebehandlet murværk eller træbeklædning skal der anvendes hvid, lys grå eller lyse nuancer af jordfarveskalaen. Træhuse kan dog overfladebehandles i farven sort.

Tag udføres enten med énsidig taghældning eller saddeltag på mellem 20° og 45°. Tagbeklædning skal udføres med rød tegl. I delområdet A kan der desuden anvendes tagpap eller skifer.

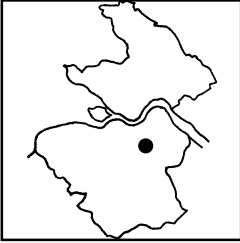
Vinduer skal fremstå med rammer og karme af metal eller træ.

Tagrender og nedløb skal udføres i metal.

## 7. Ubebyggede arealer

### 7.1 grønne områder

Grønne områder må ikke bebygges eller bruges til oplag af nogen art, parkering, camping eller lignende. Dog kan der på fællesarealer opføres enkelte



# Planbestemmelser

## Lokalplan 08-044

Boligområde m.m. ved Langagervej, Langagervej-kvarteret



*Eksisterende seljerønhegn, der bevares gennem området*

mindre bygninger til brug for områdets drift som opholdsareal, hvis disse tilpasses den øvrige bebyggelse.

Inden for det grønne område mod Gullestrupstien, angivet på bilag 2, *Arealanvendelse*, skal der sikres areal til et forsinkelsesbassin for overfladevand.

### 7.2 beplantning

Bepantning skal udføres, så der opnås en god helhedsvirkning for lokalplanområdet.

Bortset fra fornyelse af eksisterende hegn skal der primært plantes frugttræer på fællesarealer og grønne områder inden for lokalplanen.

Eksisterende læhegn angivet som bevaringsværdigt på bilag 2, *Arealanvendelse*, skal bevares og i nødvendigt omfang fornyes ved genplantning. Hegnet må kun fældes i det omfang, det er nødvendigt for vej- og stiggennemføringer i området.

Inden for delområde A skal levedygtige frugttræer så vidt muligt sikres bevaret og fornyes ved genplantning.

*En sikring kan ske enten ved tilpasning af bebyggelsesplanen eller ved at flytte træerne til ubebyggede områder.*

### 7.3 hegning

Hegning i skel skal udføres som levende hegn. Faste hegn af træ (stakit, plankeværk m.v.) må kun opsættes i umiddelbar forbindelse med bebyggelse.

Faste hegn skal fremstå så det i farvevalg harmonerer med træværket på bebyggelsen i øvrigt jf. 6.1.

Levende hegn omkring gårdrum og grønne områder i forbindelse med gårdrummene skal være bøg.

### 7.4 befæstelse

Befæstelse på fællesarealer, veje, gårdrum, stier m.v. skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion og således, at der opnås en god helhedsvirkning inden for lokalplanens delområder.

### 7.5 belysning

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

### 7.6 udendørs oplag

Udendørs oplag må kun have beskedent omfang og skal finde sted inden for tæt hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

### 7.7 terrænregulering

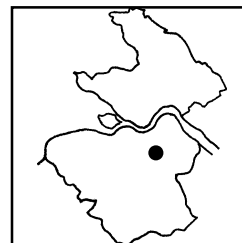
Terrænregulering må ikke finde sted nærmere skel end 1,0 m. For den øvrige del af grunden må der foretages terrænregulering inden for  $\pm 0,5$  m i forhold til eksisterende terræn.

I det grønne område mod Gullestrupstien kan der etableres jordvolde som angivet på bilag 3, *Illustrationsplan*. Voldene afsluttes med en vandret kronehøjde på max. 2 m.

# Planbestemmelser

## Lokalplan 08-044

Boligområde m.m. ved Langagervej, Langagervej-kvarteret



I nødvendigt omfang kan der i det grønne område mod Gullestrupstien udgraves forsinkelsesbassin for overfladevand fra området i princippet som angivete på bilag 3, *Illustrationsplan*.

## 8. Veje, stier og parkering

### 8.1 veje

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Langagervej som angivet på bilag 2, *Arealanvendelse*.

Adgangsvejen udlægges i en bredde af 11 meter og anlægges med kørebane, fortov/ sti, græsrabatter og beplantning .

Stamvejene udlægges i en bredde af 11 m og anlægges med kørebane, sti, græsribat og læhegn.

Adgangsvejens krydsning af Gjellerupstien skal udformes således, at vejtrafikken har vigepligt for cyklende og gående på stien.

### 8.2 gårdrum

Gårdrummene udlægges således, at de fungerer som adgangsarealer for grundene omkring dem. De udlægges, så der opnås en bredde min. 13 m i princippet som vist på bilag 2, *Arealanvendelse*.

### 8.3 stier

Udlæg til stiforbindelse til Ringkøbingvej og Gullestrupstien sikres som vist på kortbilag 2, *Arealanvendelse*, i en bredde af 6 meter og anlægges med sti, græsribat og læhegn.

### 8.4 parkering

Der udlægges areal til parkering ud fra følgende bestemmelser:

- \* enbolighuse:  
2 parkeringspladser pr. bolig  
Parkeringspladserne skal placeres på egen grund.



Hvor gårdrummene støder ud mod Gjellerupstien udtyndes læhegnet, så der skabes visuel kontakt til stien. Stien ligger ca. 0,5 m. lavere end lokalplanområdet, med denne niveauforskel skabes en brugsmæssig afgrænsning.

- \* tæt-lav og etageboliger:  
1,5 parkeringsplads pr. bolig.  
Parkeringspladser kan placeres samlet på fælles parkeringsplads i nær tilknytning til boligene.
- \* Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser o.lign:  
1 P-plads pr. 4 boligenheder.  
Parkeringspladser kan placeres samlet på fælles parkeringsplads i nær tilknytning til boligene.

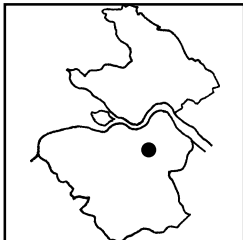
## 9. Tekniske anlæg

### 9.1 ledninger i jord

Ledningsanlæg (el-, telefon- og TVkabler o.lign.) skal fremføres under terræn.

### 9.2 antenneanlæg

Der må ikke opsættes individuelle udvendige antenneanlæg, der er synlige fra veje, stier og rekreative arealer.



# Planbestemmelser

## Lokalplan 08-044

Boligområde m.m. ved Langagervej, Langagervej-kvarteret

### 10. Miljø

#### 10.1 kloakering

Ny bebyggelse skal separatkloakeres. Separat overfladevand skal forsinkes inden for lokalplanens område ved etablering af forsinkelsesbassin (fortrinsvis rørbassin).

#### 10.2 støj fra Egensevej

Ny bebyggelse skal sikres mod støjen fra Egensevej. Bebyggelsen skal udføres på en måde, der sikrer, at støjniveauet fra trafikken ikke overstiger de værdier, der er nævnt i bilag 5, *Støj fra trafik*.

### 11. Grundejerforening

#### 11.1 oprettelse af grundejerforening

Inden for hvert af områderne A, B1 og B2 skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere, inden for hvert af områderne.

Grundejerforeningen skal oprettes, når Aalborg Kommune kræver det.

*Der kan kun forlanges oprettelse af grundejerforeninger for haveboliger, dvs. enbolighuse, række-, klynge.*

#### 11.2 formål og opgaver

Grundejerforeningen skal varetage grundejernes fælles opgaver som drift og vedligehold af veje, stier, gårdrum, belysning, fælles afløbsanlæg, fællesarealer m.v. som hører til de respektive delområder og ikke overtages af Aalborg Kommune som offentlige.

Grundejerforeningerne for område A og B2 skal i fællesskab forestå drift, vedligeholdelse, renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse m.v. af vejen a-b som vist på bilag nr. 2, *Arealanvendelse*.

Grundejerforeningerne for alle 3 delområder skal i fællesskab forestå drift, vedligeholdelse, renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse m.v. af adgangsvejen som vist på bilag nr. 2, *Arealanvendelse*.

*Hvis der i delområde A opføres etageboliger, forudsættes det, at fælles opgaver varetages af ejerforening eller lign.*

#### 11.3 vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Aalborg Kommune.

#### 11.4 foreningens størrelse

Grundejerforeningen 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.

### 12. Betingelse for, at ny bebyggelse må tages i brug

#### 12.1 fjernvarmepligt

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

#### 12.2 fællesanlæg

Ny bebyggelse må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse tages i brug, før de ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med:

- pkt 7.2 (beplantning )
- pkt 7.3 (hegning)
- pkt 7.4 (befæstelse)
- pkt 7.5 (belysning)
- pkt 8.1 (veje)

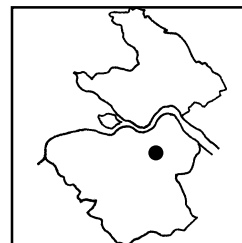
---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 08-044

Boligområde m.m. ved Langagervej, Langagervej-kvarteret

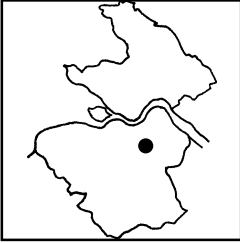
---



- pkt 8.2 (gårdrum)
- pkt 8.3 (stier)
- pkt 8.4 (parkering)

### **Forholdet til byplanvedtægt nr. 49**

Byplanvedtægt nr. 49 ophæves med vedtagelsen af lokalplan 08-044 inden for denne lokalplans område.



# Planbestemmelser

## Lokalplan 08-044

Boligområde m.m. ved Langagervej, Langagervej-kvarteret

### Retsvirkninger

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

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

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

*Lokalplanen fortrænger private byggeservitutter, der strider mod planen.*

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

### Vedtagelse

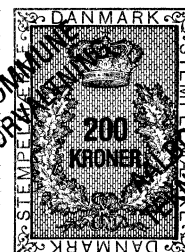
Lokalplan 08-044 er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 23-10-2000

Henning G. Jensen  
borgmester

Jens Kristian Munk  
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 28.10.2000  
fra hvilken dato planen har retsvirkning.

Finn Nygaard  
planlægger



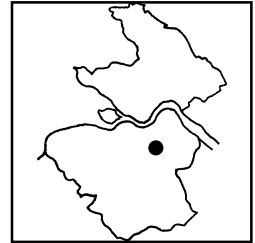
---

# Tinglysning

## Lokalplan 08-044

Boligområde m.m. ved Langagervej, Langagervej-kvarteret

---



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

Side: 10

Akt.nr.:  
J 502

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 15 A m.fl., Nr Tranders, Aalborg Jorder

Ejendomsejer: Aalborg Kommune

Lyst første gang den: 15.11.2000 under nr. 65390

Senest ændret den : 15.11.2000 under nr. 65390

Lyst på de i dokumentet nævnte matrikelnumre.

Retten i Aalborg den 20.11.2000

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Inge Dreier'.

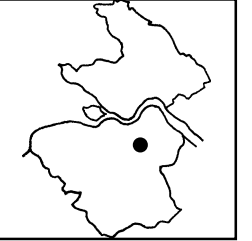
Inge Dreier Tlf.96307065



# Matrikelkort: Bilag 1

## Lokalplan 08-044

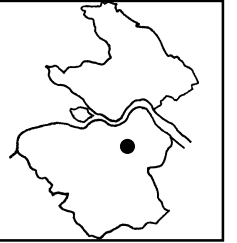
Boligområde m.m. ved Langagervej, Langagervej-Kvarteret



# Arealanvendelse: Bilag 2

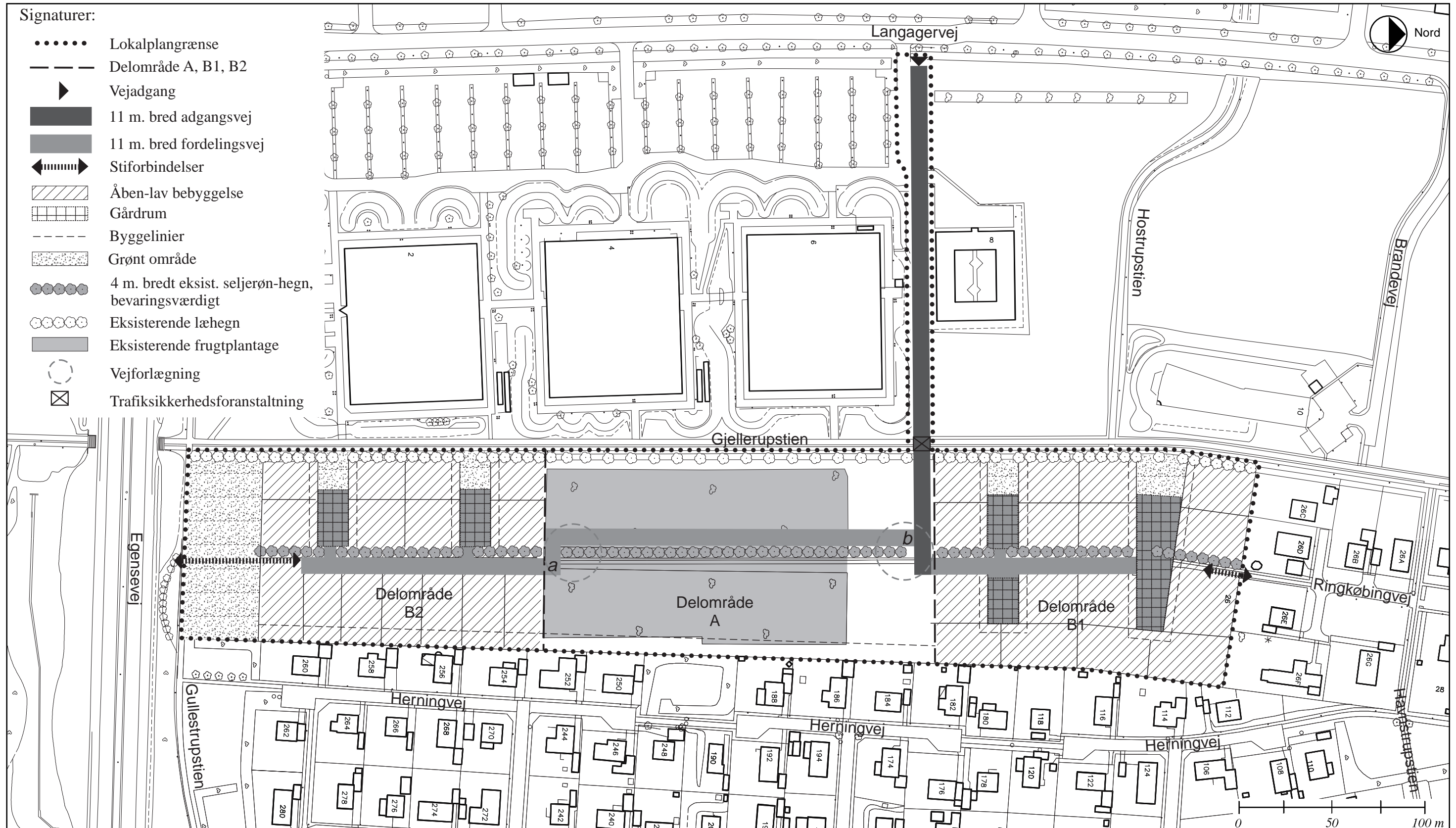
## Lokalplan 08-044

Boligområde m.m. ved Langagervej, Langagervej-Kvarteret



### Signaturer:

- ..... Lokalplangrænse
- — — — — Delområde A, B1, B2
- ▶ Vejadgang
- 11 m. bred adgangsvej
- 11 m. bred fordelingsvej
- ◄ ▬ ▬ ▬ ▬ ► Stiforbindelser
- ▨ Åben-lav bebyggelse
- ▤ Gårdrum
- - - - - Byggelinier
- Grønt område
- 4 m. bredt eksist. seljerøn-hegn, bevaringsværdigt
- Eksisterende læhegn
- Eksisterende frugtplantage
- Vejforlægning
- ⊠ Trafiksikkerhedsforanstaltning

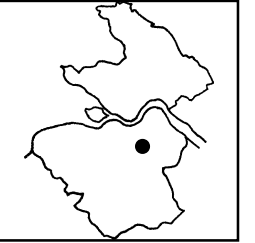




# Illustrationsplan: Bilag 3

## Lokalplan 08-044

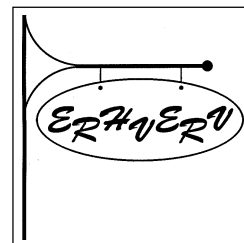
Boligområde m.m. ved Langagervej, Langagervej-Kvarteret



# Bilag 4: Erhvervskategorier

## Lokalplan 08-044

Boligområde m.m. ved Langagervej, Langagervej-kvarteret



### 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).

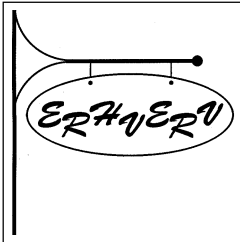
Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

<b>Klasse 1</b>	0 meter (i forhold til boliger)
<b>Klasse 2</b>	20 meter (i forhold til boliger)
<b>Klasse 3</b>	50 meter (i forhold til boliger)
<b>Klasse 4</b>	100 meter (i forhold til boliger)
<b>Klasse 5</b>	150 meter (i forhold til boliger)
<b>Klasse 6</b>	300 meter (i forhold til boliger)
<b>Klasse 7</b>	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 4: Erhvervskategorier

### Lokalplan 08-044

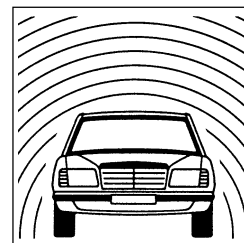
Boligområde m.m. ved Langagervej, Langagervej-kvarteret

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
<b>Rekreative formål</b>	Grønne områder Parker Torve, pladser o.l.		Store anlæg skal være særskilt afgrænset i rammerne
<b>Tekniske anlæg</b>	Beskyttelsesrum P-pladser Pumpestation o.l. Transformere (små)	1-3 1-4	Det forudsættes, at anlæggene kan indpasses på en harmonisk måde. Store tekniske anlæg skal afgrænses særskilt i rammerne eller placeres i industriområder

# Bilag 5: Støj fra trafik

## Lokalplan 08-044

Boligområde m.m. ved Langagervej, Langagervej-kvarteret



### 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**.

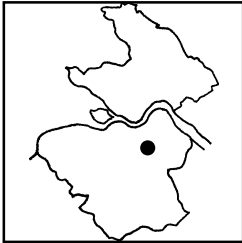
### Nye veje og varige trafikoplægninger

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

støjen 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

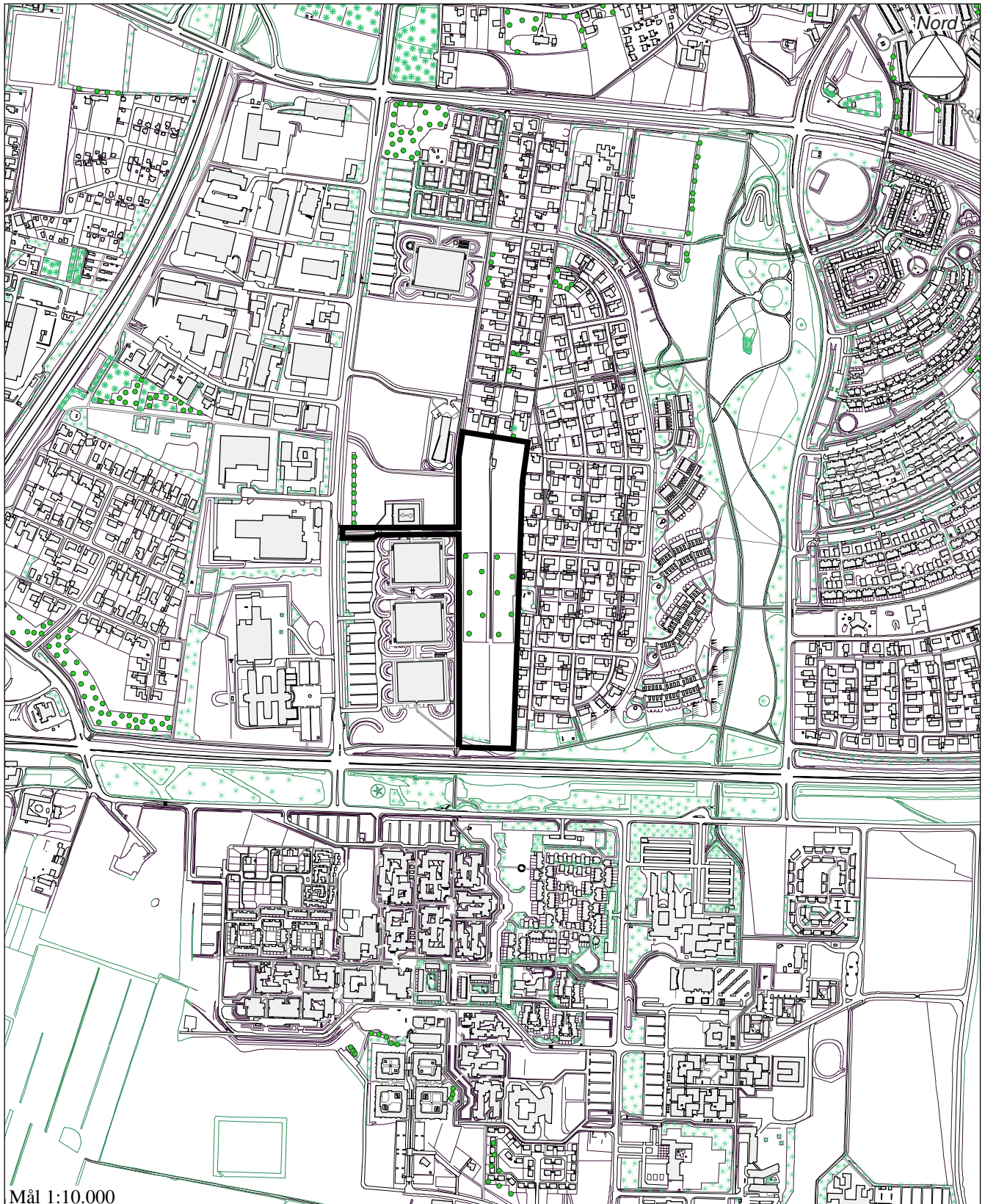


# Oversigtskort

## Lokalplan 08-044

Boligområde m.m. ved Langagervej, Langagervej-kvarteret

08-044



Mål 1:10.000