

LOKALPLAN 10-1-111

Boliger, Nøragervej, Nibe



Forslag godkendt af Aalborg Byråd 09.04.2018

Offentlig høring fra 13.04.2018 til 14.05.2018

Forslag



**Aalborg
Kommune**

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	3
Baggrund og formål	4
Området	5
Lokalplanens indhold	8
Anden planlægning	14
Anden lovgivning	17
Servitutter	19
Bestemmelser	20
1. Formål	21
2. Område- og zonestatus	22
3. Arealanvendelse	23
4. Udstykning	24
5. Bebyggelsens omfang og placering	25
6. Bebyggelsens udseende	26
7. Ubebyggede arealer	27
8. Veje, stier og parkering	30
9. Tekniske anlæg	32
10. Miljø	34
11. Grundejerforening	35
12. Betingelser for ibrugtagning	36
13. Lokalplan	37
14. Servitutter	38
15. Retsvirkninger	39
Kort og bilag	40
Kortbilag 1 - Matrikelkort	41
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	42
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	43

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er juridisk bindende for borgerne og regulerer, hvordan et område må anvendes og indrettes fremover. Igennem lokalplaner styrer byrådet den fremtidige udvikling i et område.

Et af formålene med lokalplaner er at give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med omgivelserne og den øvrige planlægning i kommunen.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven, som regulerer arealerne i Danmark på et overordnet niveau. Loven sikrer, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

I en lokalplan vil der typisk være bestemmelser om:

- Hvad området og bygningerne må bruges til.
- Hvordan området må udstykkes.
- Hvor store og høje bygninger må være.
- Hvordan bygninger, veje, stier mm. skal se ud og ligge.
- Hvor og hvilken type beplantning, friarealer o.lign. der skal være.

Afhængig af den enkelte lokalplan og stedet kan lokalplanen indeholde øvrige bestemmelser, fx om bevaringsværdige huse og bymiljøer, støjskærme eller grundejerforeninger.

Hvordan er forholdet mellem lokalplan og kommuneplan?

En lokalplan skal altid være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Kommuneplanen beskriver byrådets overordnede visioner for, hvordan kommunen skal udvikle sig.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer. Men byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse, bl.a. gennem udarbejdelse af lokalplaner, som til gengæld er bindende for den enkelte grundejer.

Hvordan er forholdet mellem lokalplan og byggelov?

I Byggeloven og særligt i Bygningsreglementet er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter Byggelovens bestemmelser.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter Byggelovens regler, er det Byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem Byggelov og Planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i Byggeloven.

Hvornår laves der en lokalplan?

Byrådet skal vedtage en lokalplan,

- når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres,
- når arealer skal overføres til byzone, eller
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Kommunen kan altid af egen drift beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan for et givet område eller projekt.

Hvad består lokalplanen af?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold.
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.
- Kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

Lokalplanforslag og offentlig høring

Når byrådet har godkendt forslag til lokalplan sendes planen i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Byrådet er forpligtet til at behandle indsigelser og forslag om ændringer inden lokalplanen vedtages endeligt, men byrådet er ikke forpligtet til at rette sig efter dem.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

De formelle retsvirkninger fremgår af den enkelte lokalplan.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx Naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er at skabe et boligområde med åben-lav boligbebyggelse og mulighed for tæt-lav boligbebyggelse.

Formålet er at sikre grønne og rekreative kvaliteter i området samt at indtænke stiforbindelser, der understøtter de eksisterende forbindelser i området. Derudover skal der indtænkes bæredygtige løsninger til håndtering af regnvand.

Byudviklingsplanen for Nibe er vedtaget i april 2016 og udlagde området til nyt boligområde. Området udgør første etape af et større område, der i byudviklingsplanen er udpeget dels til boliger og dels til perspektivområde til boliger.

Området

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

Oversigtskort



Lokalplanens område. Luftfoto 2016.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Nibe by og udgør et areal på ca. 10 ha. Hele området ligger i landzone.

Arealet fremstår som ét stort sammenhængende dyrket landbrugsareal. Der er ingen bebyggelse eller stier inden for området. Mod vest og nord findes beplantninger, som delvis er beliggende indenfor lokalplanområdet. Umiddelbart uden for lokalplanområdet mod øst findes også et beplantningsbælte.

Lokalplanområdets sydlige del omfatter Nøragervej, en 5 meter bred offentlig vej.

Området ligger på en jævnt skrånende bakke i et bølget morænelandskab. Terrænet falder fra kote

ca. 24 mod syd til kote ca. 14 mod nord.



Kortudsnit med 0,5 meter højdekurver, der illustrerer terrænforskelle i området.

Der er tinglyst ledningsanlæg i områdets afgrænsning mod øst og vest, se nærmere i afsnittet vedr. servitutter.

Omgivelser

Mod nordvest grænser området op til Skanstien og mod nordøst grænser området op til en beboelsesejendom og efterfølgende Parkvej. Vest for området findes et grønt område samt åben-lav boligbebyggelse langs Møllebakken, og mod øst grænser området op til det åbne land. Se oversigtskortet.

Nord og vest for lokalplanområdet findes eksisterende boligområder med åben-lav boligbebyggelser omkring Blomstervænget, Rosenparken, Skovbakken og Møllebakken. Ved Rosenparken findes desuden en sammenhængende tæt-lav bebyggelse på 30 parceller.

Øst for lokalplanområdet langs det østlige skel, uden for lokalplanområdet, findes et læbælte i varierende bredde op til 8 meter. Læbæltet ligger udenfor lokalplanområdet og er dermed ikke beskyttet af planens bestemmelser. I forbindelse med byggemodning og byggeri skal bygherre være opmærksom på, at der ikke må ske skader på læbæltets træer. Derefter findes det åbne land i form af dyrket landbrugsjord.

Langs det nordøstlige skel findes et mindre vandløb, der er fritlagt over en strækning på ca 150 meter, samt beplantning. Denne beplantning skal bevares.

Vest for området findes et mindre skovareal samt legeplads og boldbaner.

Vandløb, beplantning og andre fælleshegn mod naboer skal sikres mod de skader, der kan opstå i forbindelse med byggemodningen og byggeri i området.

Nøragervej er mod syd afgrænset af et beplantningsbælte, som bevares. Længere mod syd findes en beboelsesejendom og efterfølgende Hobrovej.

Inden for en afstand på under en kilometer findes kollektiv trafik, kommunal skole, ungdomsklub, Idræts- og Kulturcenter, børnehave samt indkøbsmuligheder.

Vest for området findes Skilstien, der giver adgang mod nord til Skalskoven, og som har forbindelse til Nibe Møllesti og Nibe Skolesti. På Hobrovej er der ved stikryds etableret helleanlæg, der øger trafiksikkerheden for krydsende bløde trafikanter.

Hele den østlige del af Nibe rummer gode muligheder for at bevæge sig ad vej- og stiforbindelse i et attraktivt og varieret landskab med mange udsigtsmuligheder.

Lokalplanens indhold



Illustrationsplan

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for at skabe et nyt boligområde med hovedsageligt åben-lav boligbebyggelse, men med mulighed for at etablere enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse i 2

mindre områder. Det vil sige en bebyggelsesstruktur, der matcher de eksisterende områder nord og vest for området.

Hvis hele området udstykkes til åben-lav boliger, kan der opføres ca. 65 parcelhuse. Etableres der tæt-lav boliger i begge de 2 områder, hvor lokalplanen giver mulighed for det, kan der etableres ca. 50 parcelhuse og ca. 20 rækkehuse, gårdhuse eller lignende tæt-lav boliger.

Der sikres et større sammenhængende fælles rekreativt område inden for lokalplanens vestlige del. Ud over at fungere som et rekreativt element for områdets beboere, skal området håndtere forsinkelse af regnvand samt fungere som faunapassage. Området er en del af en sammenhængende grøn kile, der binder Skalskoven sammen med de grønne fritidsområder mod syd.

Disponering

Området er disponeret omkring én stamvej placeret centralt i området. Stamvejen er udlagt i nord-sydgående retning med til- og frakørsel fra Nøragervej mod syd.

Stamvejen gives et kurvet forløb, hvilket nedbryder vejens længde til overskuelige enheder - dette styrker sikkerheden for bløde trafikanter i området.

Fra stamvejen er der udlagt interne boligveje mod øst og vest. De interne boligveje etableres som blinde veje. For enden af boligvejene etableres vendemulighed og stiforbindelse, der skaber forbindelse til det rekreative område. Se illustration herunder.

I lokalplanen lægges vægt på at skabe en god opkobling til det omgivende stinet, herunder Skalstien. Stinettet udgøres dels af de interne veje og dels af et net af rekreative stier i eget tracé.

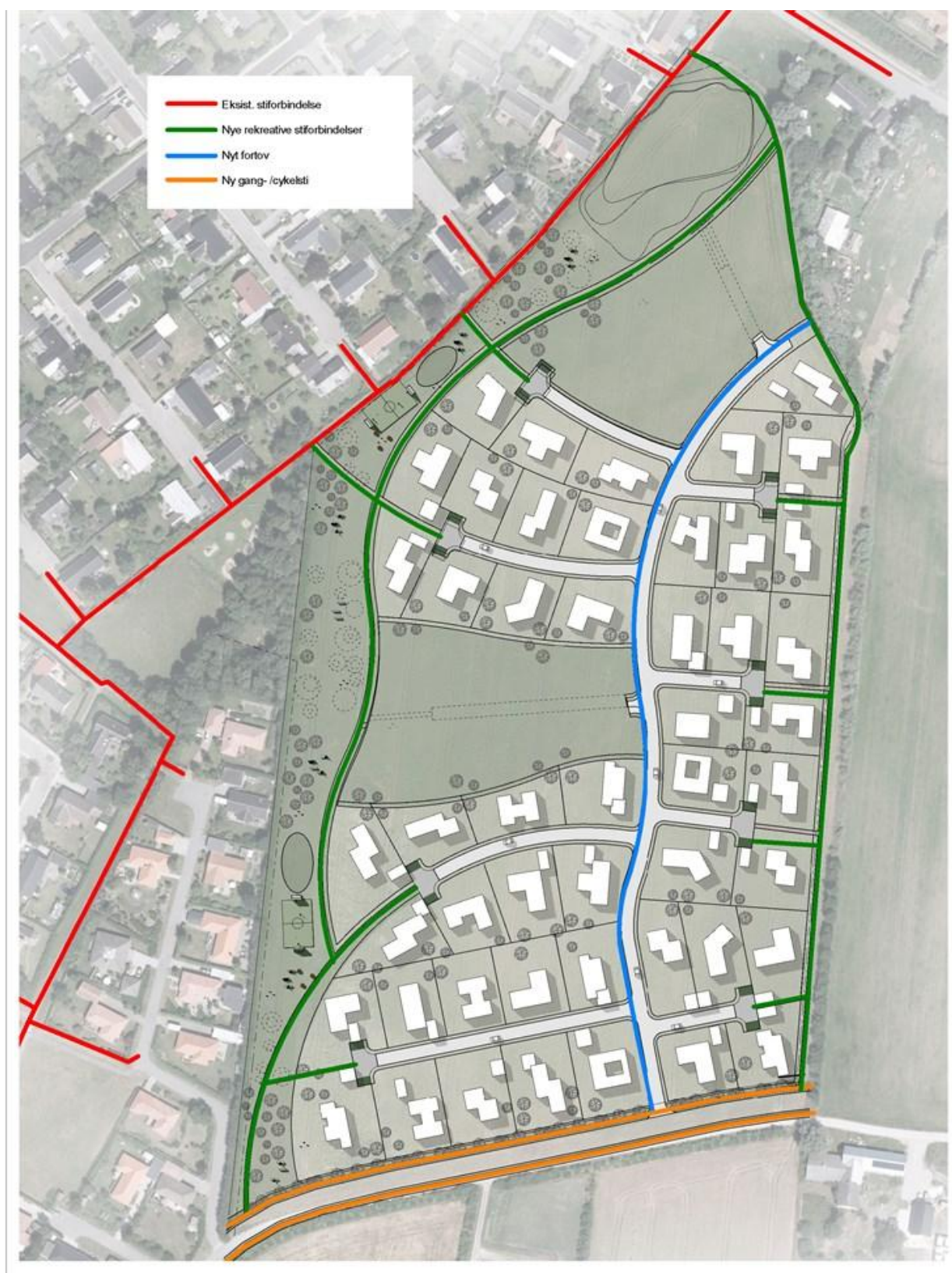


Illustration af de sammenhængende stisystemer både internt i området og i forhold til omgivelserne.

Ved boligbebyggelserne er der fokus på at skabe områder, der åbner op for socialt samvær. Dette understøttes ved, at parcelhusgrunde kun må afskærmes med hæk på tre sider, så facaden ud mod boligvejen friholdes og fremstår åben. Dog må parceller, der ligger nord for en boligvej plante hæk langs boligvejen men inde på egen grund, således at haven, terrasser og lignende private opholdsarealer kan afskærmes.

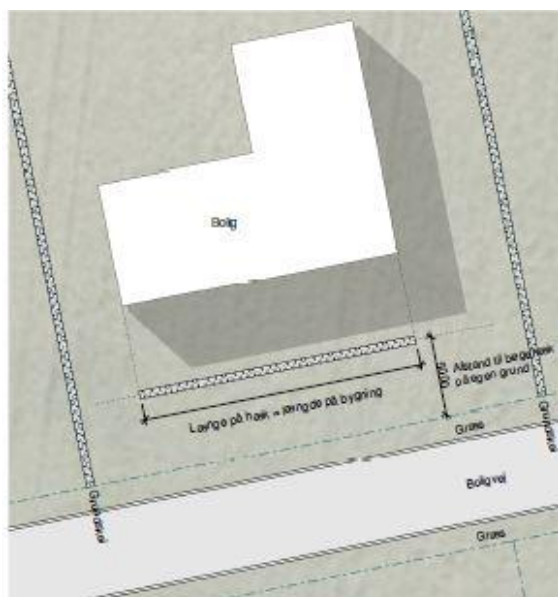


Illustration af princippet for hæk ved parceller nord for boligvejen. Det er muligt at lave hæk inde på egen grund til afskærmning af terrasse mv.

Tilsvarende skal de tæt-lave boliger fremstå åbne ud mod boligvejen. I de tæt-lave bebyggelser sker interaktionen desuden i det tætte naboskab og i deres bebyggelsesformer.

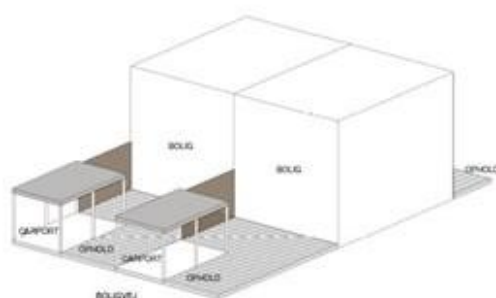


Illustration af princippet for forhaver ved tæt-lav bebyggelse. Det er muligt at lave fast hegn i skel mod nabo, men arealet mod vejskel mod boligvejen skal fremstå åben.

Som beskrevet under "Lokalplanområdet" falder terrænet jævnt fra syd mod nord. Ved en detailprojektering vil boligveje blive gravet lidt ned, således at vejen ikke etableres i en højere kote end de tilgrænsende ejendomme. For at sikre denne mulighed er i lokalplanen fastlagt, at der må ske terrænregulering i forbindelse med byggemodningen. Efter færdiggjort byggemodning må terrænreguleringer ikke finde sted nærmere naboskel end 1 m. Herudover må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m uden tilladelse fra Aalborg Kommune. Princippet er, at bebyggelsen skal tilpasses landskabet, således at støttemure mv. undgås. Terrænregulering på mellem 0,5 m til 1 m kan tillades under forudsætning af, at terrænreguleringen udføres med bløde overgange og ikke stejlere end 1:2. Efter færdiggjort byggemodning skal der indsendes oversigtskort med koter til Aalborg Kommune.

Langs skellet mod vest etableres et sammenhængende rekreativt område i varierende bredde og med mulighed for leg og ophold. Udviklingen af lokalplanområdet vil skabe en ny bygrænse mod øst ud mod det åbne land.

Friarealer

Det grønne område består af naturområder med en høj grad af biodiversitet, områder til rekreativ brug i form af f.eks. boldbaner eller legeplads samt områder til håndtering af regnvand.

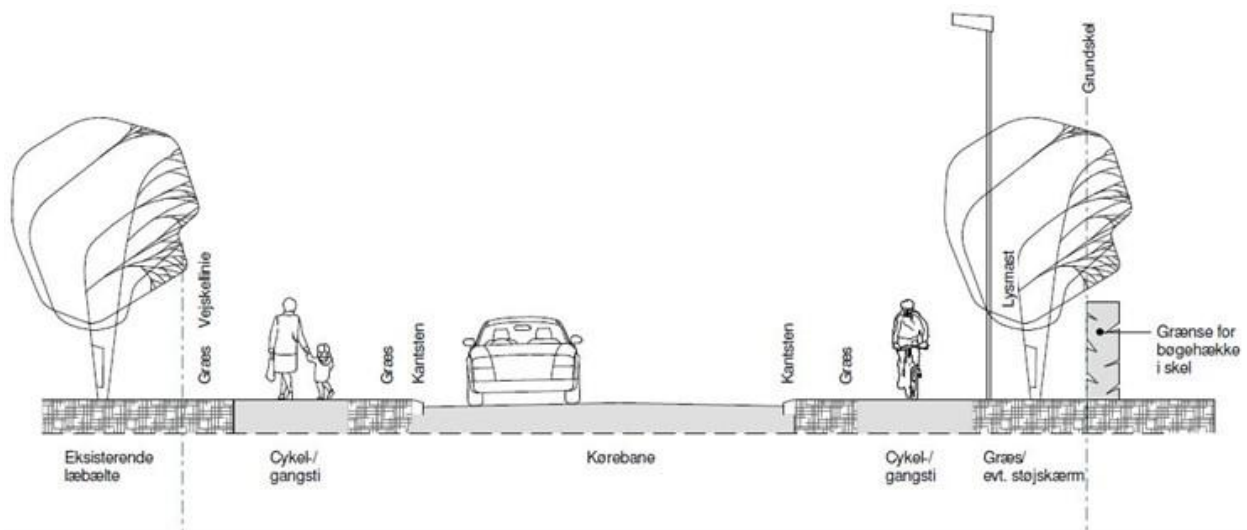
Dele af området skal bestå af oplejet område (naturområde), mens andre dele af området kan være klippede græsarealer. Der kan plantes træer eller anden beplantning, som kan være med til at danne mindre lommer og variation i området. Tuer og lavninger kan fremhæves og være med til at give området karakter.

Området kan indgå som fælles opholdsarealer til boligerne.

Den nordligste del af området ligger lavest og kan være med til at håndtere regnvand - eventuelt i form af et forsinkelsesbassin. Boligvejene bliver etableret med ensidigt fald mod nord. Ved ekstremregn vil regnvand blive ledt via boligveje til stamvej og videre til det grønne friareal.

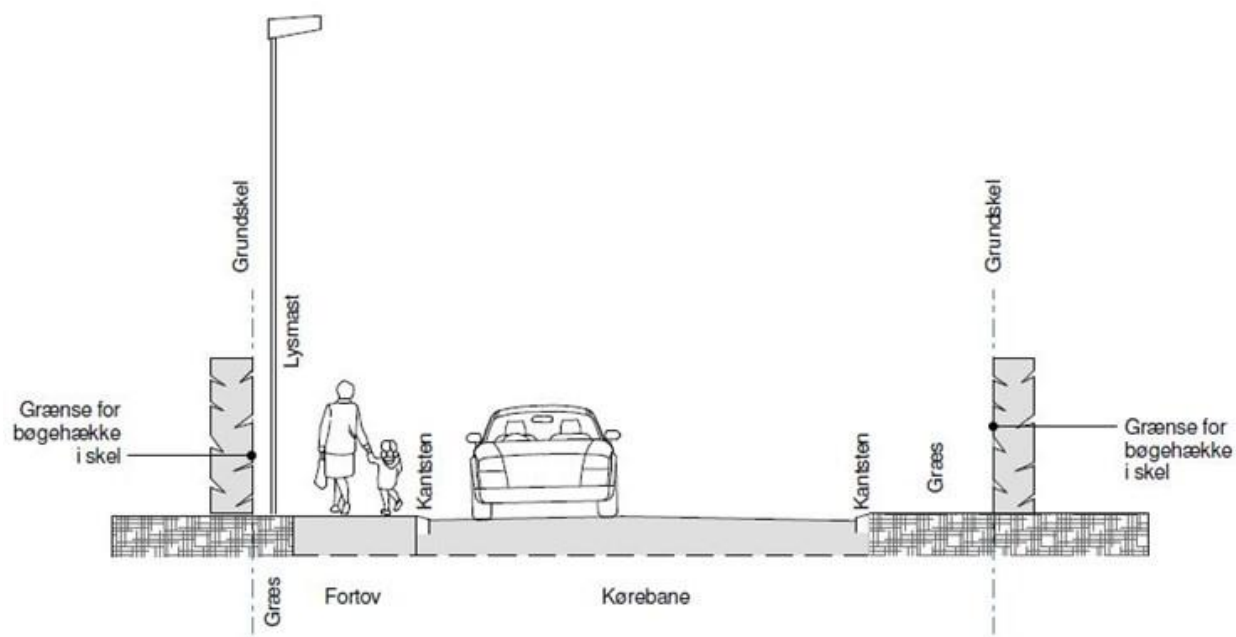
Veje og trafik

Den offentlige vej Nøragervej udvides således, at den dels tilpasses trafikmængden fra det nye boligområde. Udvidelsen sker både af hensyn til de bløde og de hårde trafikanter. Stianlæg etableres i begge sider af Nøragervej, da det vurderes at være den sikkerhedsmæssige bedste løsning i forbindelse med en eventuel senere udbygning af perspektivområderne længere mod øst.



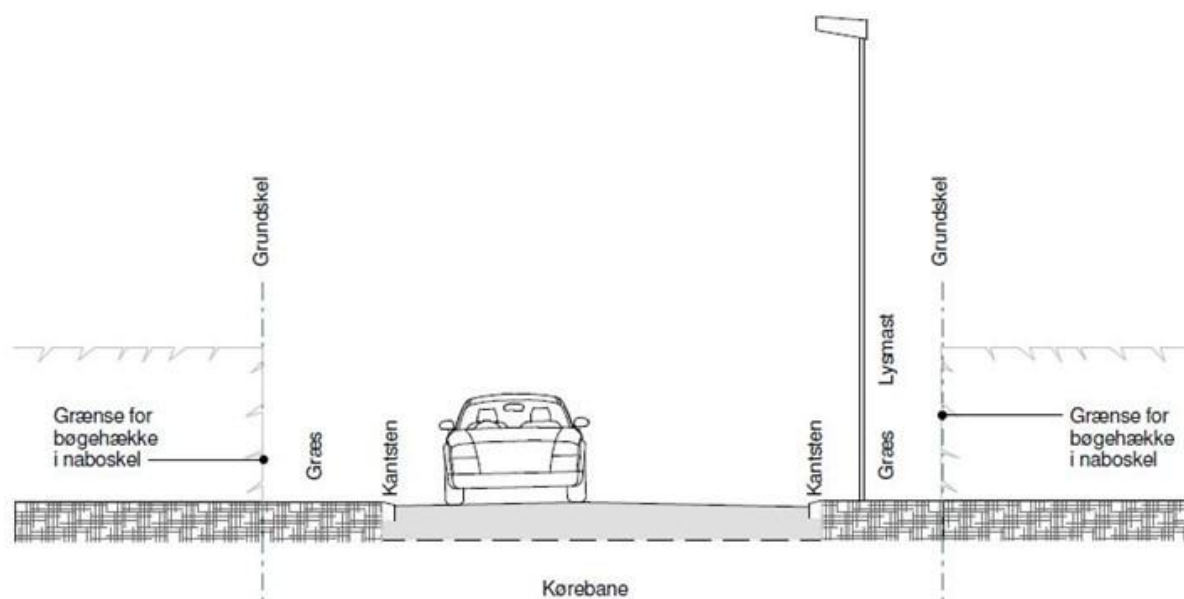
Nøragervej udlægges med en samlet bredde på min. 17 m. Vejens endelige udformning afventer detailprojektet, men principperne jf. ovenstående vejprofil vil blive lagt til grund.

Stamvejen betjener hele det nye boligområde og løber fra Nøragervej i syd til lokalplanområdets nordlige afgrænsning.



Stamvejen udlægges med en samlet bredde på min. 9 m.

De enkelte boligveje skal betjene parcellerne. Alle parceller skal have åbne forhaver ud mod boligvejen. Der må ikke etableres hegn eller lignende langs vejskel, med visse undtagelser, se afsnittet "Disponering".



Boligvejen udlægges med en samlet bredde på min. 8,5 m.

Anden planlægning

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

Miljøvurdering af planer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningens findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Miljøvurdering af konkrete projekter (VVM)

I "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" er det på Bilag 1 og 2 defineret, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring og godkendes, inden bygherren kan få tilladelse til at gå i gang med projektet.

På nuværende tidspunkt omfatter lokalplanen ikke et projekt eller anlæg på Bilag 1 eller 2 i ovennævnte lov. Derfor er der ikke udarbejdet en screening eller en miljøkonsekvensrapport. Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en screening for en vurdering af om projektet har en væsentlig indvirkning på miljøet.

Natura 2000-områder

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Nærmeste Natura 2000-områder er habitatområdet Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal samt fuglebeskyttelses- og ramsarområdet Ulvedybet og Nibe bredning, som ligger ca. 1 km vest for

lokalplanområdet.

Nibe by ligger mellem Natura 2000-områderne og det område, der lokalplanlægges. Derfor vurderes planlægningen af boligområdet ikke at ville medføre nye former for forstyrrelser ind i Natura 2000-området. Det vurderes, at lokalplanen, hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil medføre væsentlige påvirkninger ind i Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Lokalplanen ligger inden for udbredelsesområdet for en række arter opført på Habitatdirektivets bilag IV, nærmere bestemt markfirben og arter af flagermus. Arealet er intensivt dyrket landbrugsjord. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

Kommuneplan

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinier for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer.

I april 2016 er der vedtaget en byudviklingsplan for Nibe. Planen omhandler overordnede visioner samt mere konkrete mål for blandt andet grønne og rekreative kvaliteter, klimaforandringer og mobilitet. Byudviklingsplanens intentioner er indarbejdet i den gældende kommuneplans retningslinjer og rammer gennem et kommuneplantillæg.

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 10.1.B17. Kommuneplanrammen fastlægger bl.a. bebyggelsesprocenten for åben-lav til 30 og 35 for tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Kystnærhedszonen

Af Planlovens § 5 b fremgår, at der i kystnærhedszonen kun må planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Endvidere gælder, at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges.

Ifølge Planlovens § 16 stk. 3 skal der, for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,50 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelse af natur- og friluftsmæssige interesser.

Lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen, men er lokaliseret i tilknytning til og bag eksisterende bebyggelse. Der er ikke nogen visuel sammenhæng hverken til eller fra kysten. Området vil blive bebygget i samme omfang og skala som de nærliggende boligområder.

I kommuneplanen skelnes der mellem områderne inden for kystnærhedszonen, og her er lokalplanområdet udpeget til kystzone B - Planlagt område.

Frivillig udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

I henhold til Planlovens § 21 b kan kommunen indgå aftale med grundejeren om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der indgået aftale med grundejeren om finansiering af udvidelse af Nøragervej inkl. etablering af cykelsti, fra lokalplanområdets stamvej til Hobrovej.

Udbygningsaftalen offentliggøres som et særskilt dokument.

Anden lovgivning

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

Trafikregulering

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).

Arkæologi

Der er gennemført en større forundersøgelse af lokalplanområdet. Der blev ikke fundet væsentlige fortidslevn, og området er derfor frigivet til bebyggelse.

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Nordjyllands Historiske Museum, jf. Museumsloven.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på hele lokalplanområdet. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. Landbrugsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Adresse mv: Landbrugsstyrelsen

<http://lbst.dk/om-os/om-styrelsen/kontakt-os/>

Jordforurening

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Aalborg Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

I 2008 blev begrebet områdeklassificering indført i Jordforureningsloven. Områdeklassificering omfatter de områder, hvor jorden kan være lettere forurenede. Som udgangspunkt er al jord indenfor byzone klassificeret som muligt lettere forurenede.

I praksis betyder områdeklassificering, at grundejeren har pligt til at undersøge jorden, inden den køres bort fra en områdeklassificeret ejendom, og at jordflytning skal anmeldes til kommunen. Formålet med dette er at sikre, at lettere forurenede jord ikke bliver spredt til uforurenede arealer.

Man finder kortet med de områdeklassificerede grunde via kommunens hjemmeside www.aalborg.dk.

Grundvandsbeskyttelse

Området er beliggende uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandværker.

Grundvandssænkning

I henhold til Vandforsyningsloven og Byggeloven skal ansøgning eller anmeldelse sendes til Aalborg Kommune inden igangsættelse af en midlertidig eller en permanent grundvandssænkning i området.

Støj

Nøragervej forventes over en længere årrække at blive belastet med yderligere trafik, når perspektivområderne mod øst bliver realiseret. Den øgede trafik kan betyde, at de nærmeste boliger bliver belastet af støj over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Der reserveres derfor plads til støjskærm i lokalplanen, men der stilles ikke betingelse om etablering på nuværende tidspunkt.

Overfladevand

På grund af jordbundens beskaffenhed er der ikke mulighed for nedsivning af overfladevand i området. Området skal derfor separatkloakeres og overfladevand skal forsinkes til 1 l/s/ha i et regnvandsbassin i lokalplanområdets nordlige del. Regnvandsbassinet skal etableres som et vådt bassin.

Det skal desuden sikres, at overfladevand fra området ikke oversvømmer nærliggende grunde i tilfælde af ekstremregn. Derfor etableres det fælles rekreative areal med lavninger til tilbageholdelse af regnvand inden udledning til regnvandsbassinet.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Aalborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten og på eventuelle kortbilag.

Matr.nr. 12d og 13a, Nibe Markjorder

Tinglyst/løbenummer: 23.05.1990 / 4496-75

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt,

Indhold: Teleledning langs det vestlige skel af 13a og 12d.

Påtaleberettiget: Jydsk Telefon.

Skal respekteres eller omlægges.

Matr.nr. 12d og 13a, Nibe Markjorder

Tinglyst/løbenummer: 05.04.1991 / 2471-75

Titel: Dok om naturgas/anlæg mv,

Indhold: Naturgasledning med 4m bredt servitútbælte langs det vestlige skel af 12d og 13a. .

Påtaleberettiget: Jydsk Naturgas Midt/Nord I/S.

Skal respekteres eller omlægges.

Matr.nr. 12d og 13a, Nibe Markjorder

Tinglyst/løbenummer: 24.05.2000 / 4549-75

Titel: Dok. ang. bestemmelser om sikring og drift af fjernvarmeledninger

Indhold: Fjernvarmeledning med 2 m. bredt servitútbælte ned langs det østlige skel af 15a

Påtaleberettiget: Nibe Varmeværk

Skal respekteres eller omlægges.

Matr.nr. 12d og 13a, Nibe Markjorder

Tinglyst/løbenummer: 01.10.2003 /15684-75

Titel: Dok om drænledning m.v

Indhold: Drænledning med tilhørende gennemløbsbrønde. Servitútbælte 2 m. Er beliggende langs skellet mod Skanstien samt over den nordlige spids af 12b.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Skal respekteres eller omlægges.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der bl.a. fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i 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.

1. Formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at området anvendes til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse,
- at der etableres ét sammenhængende rekreativt naturområde med opholdsarealer,
- at der fra boligveje etableres stiforbindelser til hhv. den grønne kile mod vest og den rekreative stiforbindelse mod øst og
- at området vejbetjenes fra Nøragervej.

2. Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Kortbilag 1 - Matrikelkort.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt godkendte lokalplan overføres hele området til byzone.

2.3 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet inddeles i delområder, som vist på Kortbilag 1 og 2.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdets hovedanvendelse er boligformål.

Inden for delområde 1 må etableres følgende:

- Åben-lav boliger (fritliggende boliger på grunde på min. 700 m²)
- Rekreative formål

Inden for delområde 2 og 3 må etableres følgende:

- Åben-lav boliger (fritliggende boliger på grunde på min. 700 m²)
- Tæt-lav boliger (dobbelthuse, kædehuse, gårdhavehuse og lignende, herunder fritliggende boliger på grunde under 700 m²) *
- Rekreative formål

Inden for delområde 4 må der etableres følgende:

- Rekreative formål (min. halvdelen af delområdet skal bestå af naturområde med en høj grad af biodiversitet)

Ad 3.1

Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, og mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til hovedanvendelsen.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Grunde til åben-lav bebyggelse skal udstykkes med en størrelse på min. 700 m² og under 1.400 m² (ekskl. andel i fællesarealer).

Områder til tæt-lav bebyggelse kan udstykkes til én eller flere storparceller. Storparcellerne kan videreudstykes, således at der er én bolig pr. grund.

Grunde til tæt-lav bebyggelse skal, hvis de udstykkes, have en størrelse på min. 150 m² og maks. 700 m² for hver boligenhed (ekskl. andel i fællesarealer).

Den principielle plan for arealdisponeringen er vist på Kortbilag 3, Illustrationsplan.

4.2 Tekniske og rekreative anlæg

Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1,0 m hele vejen rundt herom.

Ejendomme til rekreative anlæg og regnvandsbassin kan udstykkes som selvstændige ejendomme.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsesprocent

Åben-lav bebyggelse: maks. 30.

Tæt-lav bebyggelse: maks. 35

Bebyggelsesprocenten beregnes ud fra den enkelte parcels areal uden tillæg af andel i fællesarealer.

5.2 Etager og bygningshøjde

Ny bebyggelse må opføres i max. 2 etager.

Bygningshøjden fastsættes til max. 8,5 meter.

5.3 Bebyggelsens placering

Reguleres af bygningsreglementet.

Ad 5.3

Der er tinglyst deklarationsbælter omkring ledningsanlæg. Der henvises til afsnittet "Servitutter" i lokalplanens redegørelse, hvor der er nærmere redegjort for servituttens betydning for bygge- og anlægsarbejder, beplantning mv.

Ny bebyggelse skal placeres i passende afstand fra eksisterende beplantningsbælter mod nord og øst.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Bebyggelsens udseende, tæt-lav

Inden for hver enklave med tæt-lav bebyggelse, skal bebyggelsen fremstå ensartet med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver.

Ad 6.1

Der kan etableres flere enklaver med tæt/lav bebyggelse inden for delområde 2 og 3.

6.2 Facader

Bygningsfacader skal fremtræde som murværk (blank, pudset eller vandskuret), overfladebehandlet beton, fiberbeton, eternit eller træ (ikke bjælkekonstruktioner og krydsende hjørner). Delpartier og mindre bygningsdele kan fremtræde i andre materialer.

6.3 Farver

Farvemæssigt skal udvendige bygningssider fremtræde i materialernes naturlige farve, hvid, sort, jordfarver eller disse blandet med hvid eller sort.

Ad 6.3

Definition på jordfarver: Jordfarver er varme nuancer af gul, rød, brun og grøn som de traditionelle dodenkop og umbra. Jordfarver anses ikke for at være kraftigt i kuløren som eksempelvis postkasserød, græsgrøn eller solsikkegul.

6.4 Taghældning

Tage skal være flade, med ensidig taghældning eller saddeltage med en hældning på maks. 45°.

6.5 Tagbeklædning

Tagbeklædning på beboelsesbygninger skal være tegl, skifer, betonteglsten eller tagpap eller grønne tage med bevoksning af græs og urter, fx mos sedum og lignende.

Tagbeklædningen må ikke være reflekterende (glanstal max. 20).

6.6 Solenergianlæg

Solenergianlæg (fx solfangere og solceller) skal integreres arkitektonisk i byggeriet og må ikke medføre blændingsgener.

6.7 Skilte

Skiltning ved boliger må kun være i form af almindelig navne- og nummerskiltning.

Eventuel firmaskiltning må kun være i form af skilte opsat på mur ved indgangspartiet. Skiltet må ikke være større end 30 x 30 cm.

Ved de enkelte boligenklaver kan der opstilles et orienteringsskilt i form af fælles oplysnings- og henvisningsskilte. Skiltet skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Fælles opholds- og friarealer

Delområde 4 skal fungere som et fælles rekreativt område. Der skal være forskellige typer fælles opholdsarealer (boldbaner, legeplads etc.), som understøtter brugernes behov, fordelt ud i korridoren.

Minimum halvdelen af delområdet skal fremstå som et ekstensivt plejet naturområde til gavn for flora og fauna. Beplantning skal skabe rumlig variation og understøtte korridorens funktion som flora- og faunapassage. Desuden kan området også anvendes til håndtering af regnvand, herunder primært ved et regnvandsbassin i den nordligste ende af korridoren. Regnvandshåndteringsløsninger skal indpasses i korridorens primære funktion til fremme af rekreation og biodiversitet.

Delområde 4 udlægges i princippet som vist på Kortbilag 2. Delområde 4 skal have en minimumsbredde på 20 m. Delområde 4 skal variere i bredden, som vist i princippet på Kortbilag 2.

Delområde 4 må ikke anvendes til andre formål end de ovenfor beskrevne. Materialeoplag, bebyggelse og parkering kan således ikke tillades.

Eksisterende bevaringsværdig beplantning inden for området udlagt til fælles opholdsareal, skal bevares, som vist på Kortbilag 2. Træer, med en stammediameter på mere end 25 cm, er desuden bevaringsværdige, uanset de ikke fremgår på Kortbilag 2. Bevaringsværdige træer må ikke fældes, styntes eller formklippes. Gravning, byggeri og materialeoplag skal ske uden for drypzonen af et bevaringsværdigt træ.

Ad 7.1

På Kortbilag 1, 2 og 3 er størrelse på delområde 4 ca. 20.000 m² svarende til ca. 20% af det samlede lokalplanområde (96.180 m²).

Ifølge kommuneplanen skal der minimum udlægges fælles opholdsarealer svarende til 10% ved åben-lav og 15% ved tæt-lav bebyggelse. Område til håndtering af regnvand kan ikke medregnes som fælles opholdsareal for lokalplanområdet.

Der kan placeres mindre bebyggelse i område (fx skur til opvaring af legeredskaber), som understøtter områdets primære funktioner, såfremt bebyggelsen indpasses i landskabet.

7.2 Terrænregulering

For delområde 1, 2 og 3 gælder følgende:

Der må foretages terrænregulering i forbindelse med byggemodningen, således at vejen ikke ligger i en højere terrænkote end boligerne.

Efter færdiggjort byggemodning må terrænreguleringer ikke finde sted nærmere naboskel end 1,00 m. Efter færdiggjort byggemodning må der desuden ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m uden tilladelse fra Aalborg Kommune.

Terrænregulering på +/- 0,5 - 1,00 kan tillades under forudsætning af, at terrænreguleringen udføres med bløde overgange og ikke stejlere end 1:2.

For delområde 4 gælder følgende:

Terrænet skal fremstå så naturligt som muligt. Omkring opholdsarealer må overgange ikke være stejlere end 1:2. I den øvrige del af området må overgange ikke være stejlere end 1:5.

Der kan foretages den nødvendige terrænregulering for at etablere regnvandsbassin samt øvrig forsinkelse af regnvand.

7.3 Levende hegn

Eksisterende levende hegn/beplantning, som vist på Kortbilag 2, skal bevares. Bevaringsværdige levende hegn må ikke fældes, stynes eller formklippes. Gravning, byggeri og materialeoplæg skal ske uden for drypzonen af et bevaringsværdigt levende hegn.

Såfremt bevaringsværdige levende hegn, som vist på Kortbilag 2, tager skade i byggefasen eller senere skal disse genetableres.

Hegn i skel mod veje, stier, opholdsarealer og naboer skal være levende hegn i form af hæk. Hække kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som den fuldt udvoksede hæk, dog maks. 1,80 m.

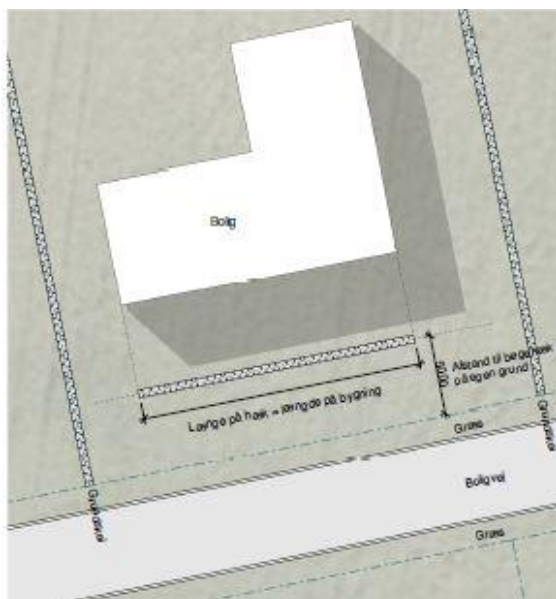
Ved grunde til åben-lav bebyggelse, må der ikke plantes hegn i skel ud mod interne boligveje.

Dog kan der plantes en hæk 5 m fra vejkant i max huset længde, således at der kan ske afskærmning af privat ophold, terrasse e.lign. Se principskitse.

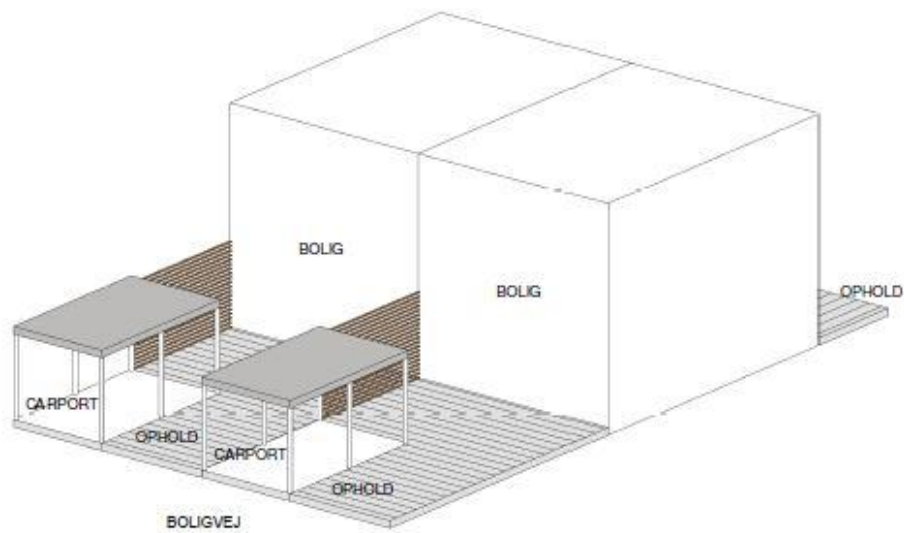
Uanset ovenstående kan der ved tæt-lav bebyggelse etableres fast hegn mellem grundene i forhaverne, se principskitse. Højde på hegn må maks. være 2 m. Der må ikke etableres hegn ud mod boligvejene.

Ad 7.3

Forhaverne skal fremstå åbne, og understøtte socialt samvær i boligområderne. Ved parcelhuse kan der etableres en hæk i husets længde, således at man sikrer, at der er luft på begge sider ad denne, og at den får en reference, som en del af huset.



Princip for placering af levende hegn mod vej ved åben/lav boligbebyggelse.



Eksempel på

forhaverne ved tæt-lav bebyggelse.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgangen skal ske fra Nøragervej, som vist på Kortbilag 2.

Vejadgangen skal endvidere benyttes til regnvandsbassinet i den nordlige del af området.

8.2 Veje og stier

Veje skal udlægges som vist i princippet på Kortbilag 2.

Vejadgangen til området sker via Nøragervej. Nøragervej udlægges i en bredde på minimum 17,00 m og anlægges med minimum 6,00 m kørebane og 2,25 m bred cykel- og gangssti på begge sider af vejen. Ved projektering skal der reserveres areal til støjskærm indenfor vejudlægget i den nordlige rabat.

Der skal plantes en række allé-træer på nordsiden af vejen tilsvarende de træer, der står mellem Møllebakken og Hobrovej.

Stamvejen A-A, som er vist på Kortbilag 2, skal udlægges i en bredde på minimum 9,00 m og anlægges med minimum 5,50 m kørebane og et minimum 1,50 m bredt fortov. Der skal plantes en række allé-træer på vestsiden af vejen.

De interne boligveje B-B, som er vist på Kortbilag 2, skal udlægges i en bredde på minimum 8,50 m med minimum 5,50 m kørebane.

For enden af blinde veje skal der være vendemulighed for en 12 m lastbil.

Vejudlæg C-C sikrer vejadgang til regnvandsbassin samt vejudlæg, hvis hele området udstykkes til åben-lav bebyggelse.

Ad 8.2

Med "i princippet" menes, at vejene kan flyttes nogle meter ved udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

Ved projektering af veje skal sikres, at der bliver tilstrækkelig manøvrerum for renovationsvogne, ligesom vejene skal være beregnet for en trafikbelastning på min. 18 tons akseltryk og være fri for hindringer mv.

Veje i området bør afmærkes som hastighedszone svarende til en skiltet hastighed på max. 40 km/t. Kørebanen bør derfor indrettes således, at den ikke er egnet til kørsel med højere hastighed end den angivne, eventuelt gennem brug af fysiske foranstaltninger på længere vejforløb.

8.3 Rekreative stiforbindelser

Rekreative stier skal udlægges som vist i princippet på Kortbilag 2. Stierne skal udlægges med en bredde på min. 3 m og anlægges med grusbelægning eller lignende permeabel belægning.

Stien a-a, som er vist på Kortbilag 2, skal anlægges således, at det sikres, at arealet/stien fungerer med mulighed for forsinkelse af regnvand ifm. ekstrem regn (100 års hændelse).

Ad 8.3

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet.

8.4 Parkering

Der skal udlægges parkeringsareal svarende til mindst:

- 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav
- 1½ parkeringspladser pr. bolig ved tæt-lav

Parkering til åben-lav bebyggelse skal placeres på egen grund.

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning.

Ad 9.1

For bygninger, der opfylder Bygningsreglementets krav til lavenergibyggeri, skal kommunen dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygherren ansøger herom.

For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning.

9.2 Kloakering

Lokalplanområdet skal separatkloakeres iht. kommunens spildevandsplan.

Ad 9.2

Spildevandsplanen giver en samlet oversigt over den nuværende og planlagte spildevandshåndtering i Aalborg Kommune.

Fra separatkloakerede områder afledes husspildevand til renseanlæg, mens tag- og overfladevand afledes til vandløb, sø eller fjord.

Nye byområder skal som udgangspunkt være separatkloakerede.

9.3 Regnvand

Nedsivning af overfladevand er ikke en mulighed inden for området.

Der skal etableres et regnvandsbassin, der kan forsinke regnvandet inden afledning til recipient (bæk, å, sø, fjord eller hav).

Regnvandsbassinet er vist med en principiel placering og udstrækning på Kortbilag 2.

Regnvandsbassinet anlægges med sø-lignende karakter. Bassinets sider udformes, af sikkerhedsmæssige årsager, med svag hældning, da bassinet ikke indhegnes.

Ad 9.3

Håndtering af regnvand kan som regel ske ved indpasning af forskellige typer af LAR-løsninger i bebyggelsen, fx regnbede, vandrender, permeable belægning, spejlbasiner mv.

9.4 Affald

Ved projektering af samlede tæt-lav bebyggelser skal der indtænkes affaldsløsninger. Den enkelte løsning skal tilpasses bebyggelsen med plads til opbevaring og transport, men kan udformes på forskellige måder.

Ved tæt-lav bebyggelse skal der indrettes et område til fælles opsamling af genanvendelige materialer, som fx papir/pap, metal/plast og glas.

Ad 9.4

Køreveje og vendepladser, samt transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne,

skal indrettes efter gældende regulativer.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne ligeledes leve op til kravene i regulativerne.

Regulativerne samt yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk.

9.5 Antenner, paraboler o.l.

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

9.6 Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

10. Miljø

10.1 Støj fra trafik

Nøragervej forventes over en årrække at blive belastet med yderligere trafik, når perspektivområderne mod øst bliver realiseret. Den øgede trafik kan betyde at de nærmeste boliger bliver belastet af støj over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Der reserveres derfor plads til støjskærm i lokalplanen, men der stilles ikke betingelse om etablering på nuværende tidspunkt.

11. Grundejerforening

11.1 Grundejerforening

Der skal oprettes én grundejerforening for lokalplanens område med medlemspligt for samtlige grundejere. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Aalborg Kommune.

Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealerne, herunder fælles opholdsarealer, vej- og stiarealer, fælles parkeringsarealer mv.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje og stier omfatter tillige renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse samt afvanding, herunder vedligehold af rendestensbrønde og lignende med tilhørende ledninger, der fører frem til offentlige regnvandsledninger.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Aalborg Kommune.

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes, senest når Aalborg Kommune kræver det.

11.5 Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal, hvis Aalborg Kommune kræver det, 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. Betingelser for ibrugtagning

12.1 Betingelser, hele området

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før:

- Nøragervej er anlagt frem til områdets stamvej i overensstemmelse med pkt. 8.2
- Veje er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.1 og 8.2.
- Stier er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.2 og 8.3.
- Parkering er anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.4.
- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. er udført i overensstemmelse med afsnit 7.
- Bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.1.
- Bebyggelsen er separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Ophævelse af lokalplan

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Lokalplanforslaget (midlertidige retsvirkninger)

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunen tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

15.1 Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

15.2 Eksisterende lovlige forhold

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

15.3 Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

15.4 Dispensationer

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Kommunen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

15.5 Naboorientering

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

15.6 Ny lokalplan

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

15.7 Ekspropriation

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunen ekspropriere.

15.8 Overtagelsespligt

Hvis en ejendom, der er udlagt til offentlige formål eller omfattet af bestemmelser om bevaring af bebyggelse, indebærer, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Der kan desuden være illustrationsbilag, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitser er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.

