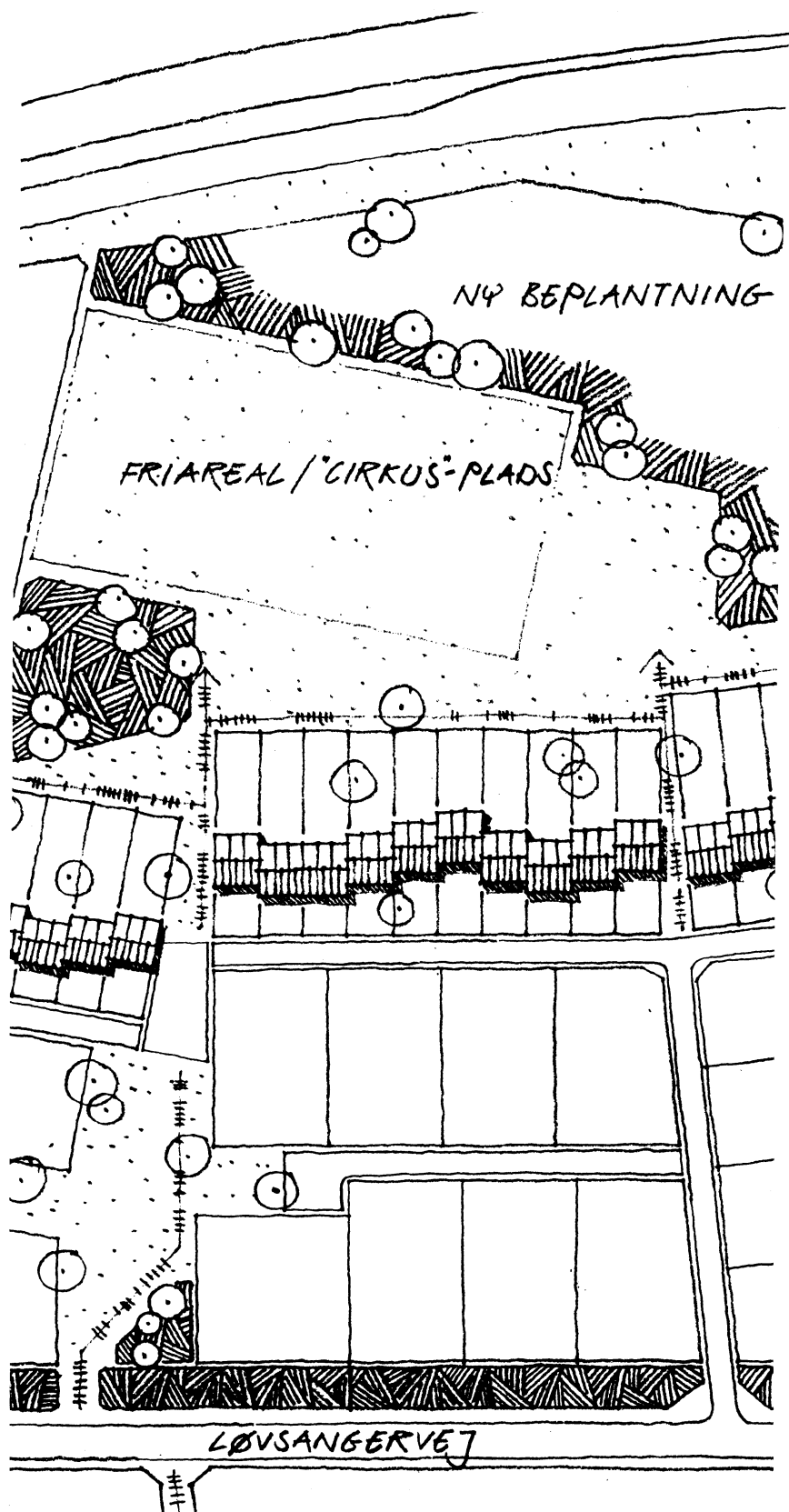


AABYBRO KOMMUNE



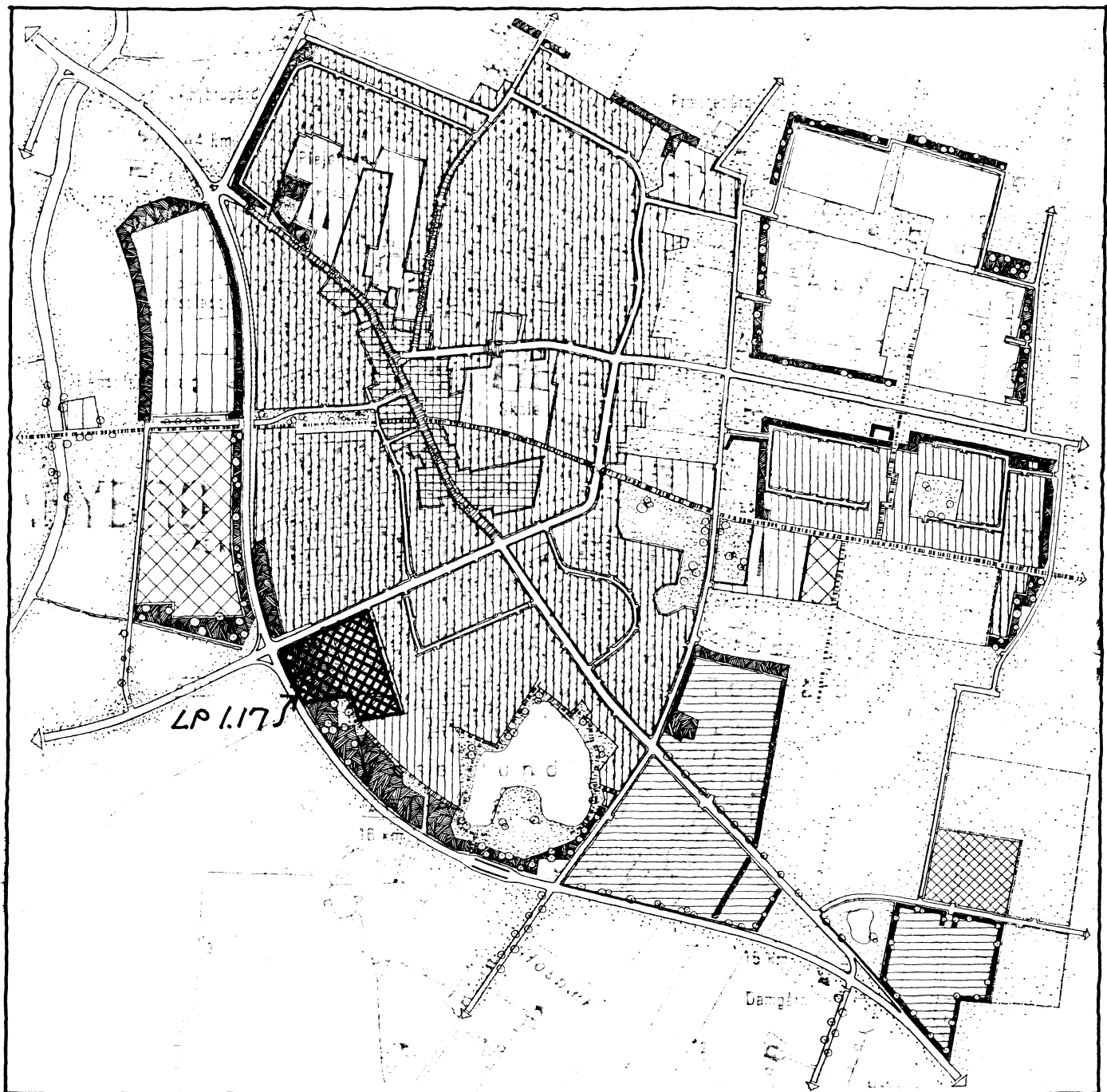
LOKALPLAN NR. 1.17

BOLIGOMRÅDE V/ LØVSANGERVEJ, AABYBRO

Aabybro kommune
Lokalplan nr. 1.17
for boligbebyggelse ved Løvsangervej-området, Aabybro
by.

Indledning	side 1
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	side 1
Lokalplanens indhold	side 3
Lokalplanens retsvirkninger	side 3
Lokalplan nr. 1.17	side 5

Udarbejdet af Aabybro kommune, teknisk udvalg, kommu-
nens tekniske forvaltning og Malthas tegnestue, Aalborg
/HW.



Aabybro kommune . Boligbebyggelse ved Løvsangervej.

KORTBILAG NR. 1 for lokalplan nr. 1.17.

Lokalplanområdets beliggenhed.

Aalborg, den 12. august 1985 . Malthas tegnestue.

Indledning.

Efter kommuneplanlovens ikrafttræden den 01. februar 1977 er lokalplaner den eneste plantype, en kommunalbestyrelse skal/kan anvende til at fastsætte bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere m.v. om anvendelsen af fast ejendom og om bebyggelsens regulering m.v.

Ved tilvejebringelse af en lokalplan kan man blandt andet ændre eller uddybe de bestemmelser, der ellers er gældende efter kommuneplanlovens kap. 6 (om almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser) samt de bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet.

Det fremgår af kommuneplanlovens § 18, stk. 1, hvilke forhold der kan træffes bestemmelser om i en lokalplan. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme.

Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom, ligesom en lokalplan i sig selv ikke medfører handlepligt for grundejerne, eller på anden måde pligt til at realisere de anlæg m.v., som er indeholdt i planen.

Derimod kan der i en lokalplan optages bestemmelser om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før visse forudsætninger er opfyldt. Sådanne forudsætninger kan dreje sig om etablering af afskærmningsforanstaltninger og etablering af eller tilslutning til fællesanlæg.

Kommunens lokalplanpligt er i dette tilfælde bl.a. udløst af ønsket om at udstykke arealet til 22 tæt-lav boligbebyggelse samt 20 parcelhuse.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning.

Kommuneplanlægning. Lokalplanens område er omfattet af: "Aabybro kommunes kommuneplan 1984-92", der er endeligt vedtaget af Aabybro byråd den 27. marts 1985.

En del af lokalplanområdet (delområde I og II) udgør kommuneplanens enkeltområde B 1.7.

Aabybro byråd har tidligere ønsket dette område udlagt til blandet bolig- og håndværkerområde. Et forslag til partiel byplanvedtægt nr. 1, der forbeholder arealet til dette formål, blev dog aldrig stadfæstet, idet der var nogle uafklarede støjforhold ved et eventuelt ud-fletningsanlæg til hovedlandevejen.

Planerne om et eventuelt ud-fletningsanlæg er siden blevet uaktuelle. Anlægget er således hverken optaget i Regionplanen for Nordjyllands amtskommune eller Kommuneplan 1984 - 1992 for Aabybro kommune.

I forbindelse med den offentlige debat blev der udtrykt ønske om, at området istedet for blandet bolig- og erhvervsområde skulle udlægges til boligformål. På denne baggrund er området i kommuneplanen optaget som boligområde.

Kommuneplanen indeholder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til boligformål samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne og kan godkendes af byrådet.
- b) at antallet af boliger ikke overstiger 40 i en åben-lav og tæt-lav bebyggelse,
- c) at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 25 for hver enkelt parcel,
- d) at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage og bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m,
- e) at en del af området anvendes til et større sammenhængende friareal for områdets beboere,
- f) at der fastlægges stiadgang til det vest for området liggende offentlige friareal (område F 1.6).

Lokalplanområdets delområde III udgør en del af enkeltområde F 1.7, hvorom kommuneplanen indeholder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a) at området anvendes til offentligt friareal (park),
- b) at området friholdes for bebyggelse, bortset fra evt. mindre bygninger (f.eks. toiletter i forbindelse med områdets anvendelse som offentligt friareal,
- c) at området i sin helhed overføres til byzone.

Opførelsen af 42 boliger i en åben-lav og tæt-lav bebyggelse anser kommunalbestyrelsen ikke som en så væsentlig ændring i forhold til kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, der angiver, at antallet af boliger ikke må overstige 40, at det udløser behov for rammetillæg.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen fastlægger, at lokalplanens delområde I kan bebygges med 20 fritliggende parcelhuse, og delområde II kan bebygges med 22 boliger i en tæt-lav kædehusbebyggelse.

I begge delområder må bebyggelsen maksimalt opføres i en etage med udnyttelig tagetage, idet den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte parcel dog ikke må overstige 25%.

Lokalplanen sikrer, at vejadgangen til Løvsangervej nr. 20 bibeholdes, idet adgangsvejen dog flyttes ca. 20 m mod syd.

Inden for delområde I friholdes et areal for bebyggelse og udlægges til fælles friareal for lokalplanområdets beboere.

Mellem bebyggelsen og omfartsvejen (delområde III) reserveres et areal til offentligt friareal. Arealet friholdes for bebyggelse og beplantes i overensstemmelse med den eksisterende beplantning langs omfartsvejen, idet et større areal friholdes for beplantning bl.a. med det formål at kunne udnytte det til cirkusplads el.lign.

Etablering af en stiforbindelse vest for boligområdet samt gennem boligområdets friareal i forlængelse af de eksisterende kvarterstier knytter det offentlige friareal sammen med den øvrige bydel.

Den eksisterende beplantning langs Løvsangervej vil blive bevaret.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanens endelige vedtagelse, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Aabybro kommune
Lokalplan nr. 1.17
for boligbebyggelse ved Løvsangervej-området.

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

§ 1 Lokalplanens formål.

Det er lokalplanens formål at sikre, at der kan opføres 22 tæt-lav boliger samt 20 parcelhuse på området samtidig med, at et areal udlægges til et større sammenhængende friareal for lokalplanområdets beboere.

Lokalplanen har ligeledes til formål, at sikre vejadgang til matr. nr. 36f. (Løvsangervej nr. 20).

Endvidere er det lokalplanens formål at sikre, at et areal mellem den planlagte bebyggelse og omfartsvejen friholdes for bebyggelse, bortset fra evt. mindre bygninger, og anvendes til offentligt friareal, herunder cirkusplads el. lign.

Ved tilplantning af friarealet skal det sikres, at en større plads friholdes for beplantning samt at beplantningen kommer til at udgøre en afskærmning mod omfartsvejen i overensstemmelse med den eksisterende beplantning.

Yderligere skal lokalplanen sikre, arealudlæg til stier forbindelsen gennem lokalplanområdet. Disse stier skal tilknyttes de eksisterende stianlæg på en trafikal forsvarlig måde.

§ 2 Område- og zonestatus.

- 1) Lokalplanen afgrænses som vist på vedlagte kortbilag nr. 2 og omfatter del af matr. nr. 35a og del af matr. nr. 36f, Aaby by, Aaby sogn samt alle parceller, der efter den 1. august 1985 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2) Lokalplanens område opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag nr. 2.
- 3) Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag nr. 2 viste areal fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse.

- 1) Delområde I må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse med 20 fritliggende parcelhuse.
- 2) Delområde II må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav rækkehusbebyggelse. Der må opføres 22 boliger i området.
- 3) Delområde III må kun anvendes til offentligt formål:
Park, cirkusplads og lignende.
- 4) Byrådet kan tillade, at der på en beboelsesejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
 - at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
 - at virksomheden, efter byrådets skøn, drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4 Udstykninger.

- 1) Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

§ 5 Vej- og stiforhold.

- 1) Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2:

Vejen B-C-C1 i en bredde af 8 m.

Vejene A-B-B1, C-D, E-F og G-H i en bredde af 7 m.

Vejene B-C1, E-F, G-H afsluttes med vendeplads som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2.

Stierne a-b og c-d i en bredde af 4 m.

- 2) Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2, og der skal sikres de på kortet viste oversigtsarealer.
- 3) Vejadgang til området må kun ske fra Løvsangervej i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 4) Stien a-b gennem området forbindes med kvarterstien således, at tilslutningen ved Løvsangervej sker forskudt i forhold til den eksisterende sti øst for lokalplanområdet, i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 5) Ved skæringen mellem vejen B-C og stien a-b skal der ske en hævning af færdselsarealet samt et belægningsskift.
- 6) Vejtilslutning til vejene A-B og C-D skal ske som portoverkørsler.
- 7) Der kan etableres opkørsel til cirkuspladsen fra Birkelsevej som vist på kortbilag nr. 2.
- 8) Der kan etableres gæsteparkering i den østlige side af vejen B-C dog ikke ved vejens skæring med stien.

§ 6 Spor- og ledningsanlæg.

- 1) Der sikres areal til højspændingskabel langs Løvsangervej som vist på kortbilag nr. 2 og iøvrigt i overensstemmelse med deklARATION lyst den 30. oktober 1978.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

Delområde I og II.

- 1) Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25.
- 2) Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.
- 3) Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 4) Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25° og 45°. Eventuelle fritliggende carporte kan dog opføres med fladt tag.
- 5) Bebyggelsen i delområde II må kun opføres som kædehuse i princippet som vist på kortbilag nr. 2 eller efter en af kommunalbestyrelsens godkendt bebyggelsesplan.

- 6) I delområde II må garager, udhuse og lignende mindre bygninger, som ikke sammenbygges med beboelseshuset, ikke gives et større bebygget areal end 15 m² ialt.

Delområde III.

- 7) I delområde III må der ikke opføres bebyggelse bortset fra evt. mindre bygninger (f.eks. toiletter) i forbindelse med områdets anvendelse som offentligt friareal.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 1) Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 2) Ydervægge skal opføres i tegl.
- 3) Tage skal dækkes med mørke eller røde tegl, eternit eller lignende materiale. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 4) Udhuse og eventuelle carporte kan opføres i træ.

§ 9 Ubebyggede arealer.

- 1) Det med priksignatur viste areal i delområde I må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsareal for hele bebyggelsen.
- 2) I delområde I udlægges det på kortbilag nr. 2 viste areal til ny beplantning.
- 3) Den på kortbilaget viste eksisterende beplantning langs Løvsangervej og langs lokalplanområdets sydafgrænsning må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 4) Beplantning af delområde III skal ske efter en af kommunalbestyrelsen godkendt beplantningsplan i overensstemmelse med den eksisterende beplantning langs omfartsvejen.
- 5) I delområde III skal et areal på ca. 100 m X 50 m friholdes for beplantning, i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
- 6) Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 1) Samtlige nye boliger i området skal tilknyttes fjernvarmeforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted, med mindre byrådet træffer anden bestemmelse.
- 2) Bebyggelsen i området kan tilsluttes det fælles antenneanlæg ved Toftevej, hvorfor der ikke ved ny bebyggelse må forefindes individuelle antenneanlæg uden særlig tilladelse.

§ 11 Grundejerforening.

- 1) Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens delområde I og II.
- 2) Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af de udstykkede grunde er solgt eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 3) Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 9 stk. 1-3 nævnte fællesarealer.
- 4) Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 12 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

- 1) Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse hertil fra Nordjyllands amtsråd og Ministeriet for offentlige arbejder, Vejdirektoratet om ophævelse af vejbyggelinien langs omfartsvejen, lyst den 19. august 1971 efter vejbestyrelseslovens §41.

Lokalplanforslaget vedtaget af Aabybro byråd.

Aabybro, den 25. september 1985

Herdis Gregersen
borgmester

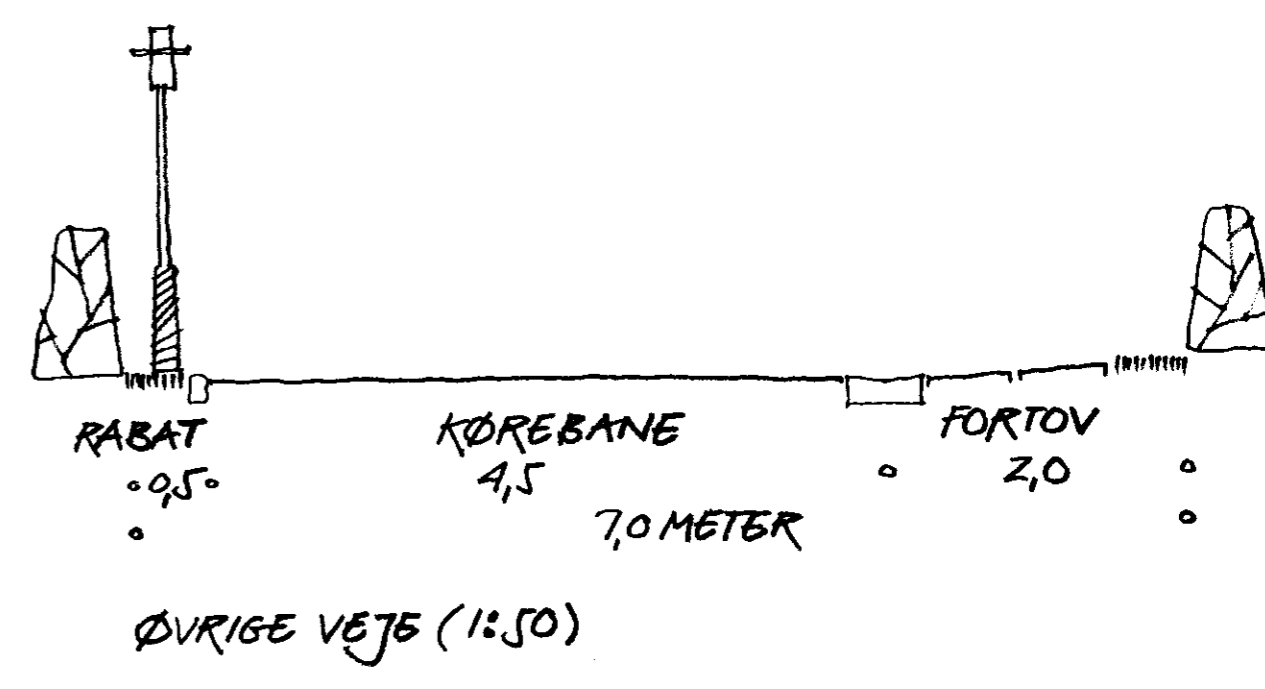
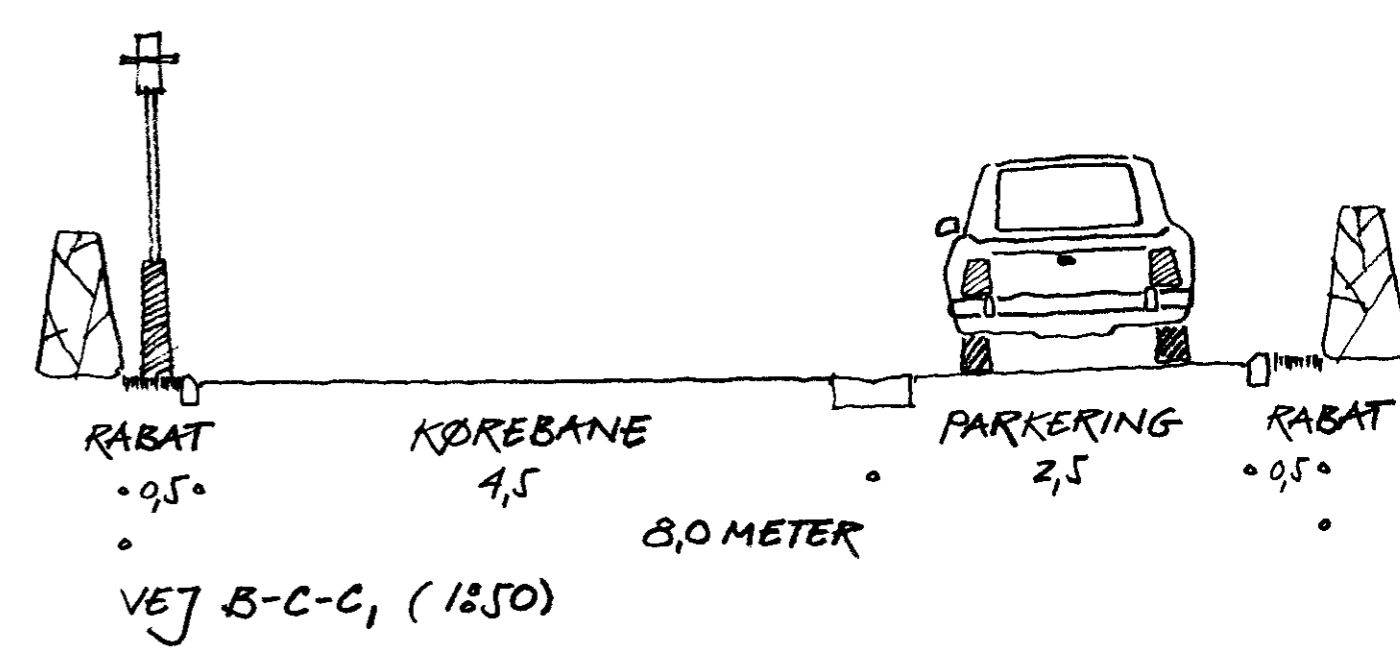
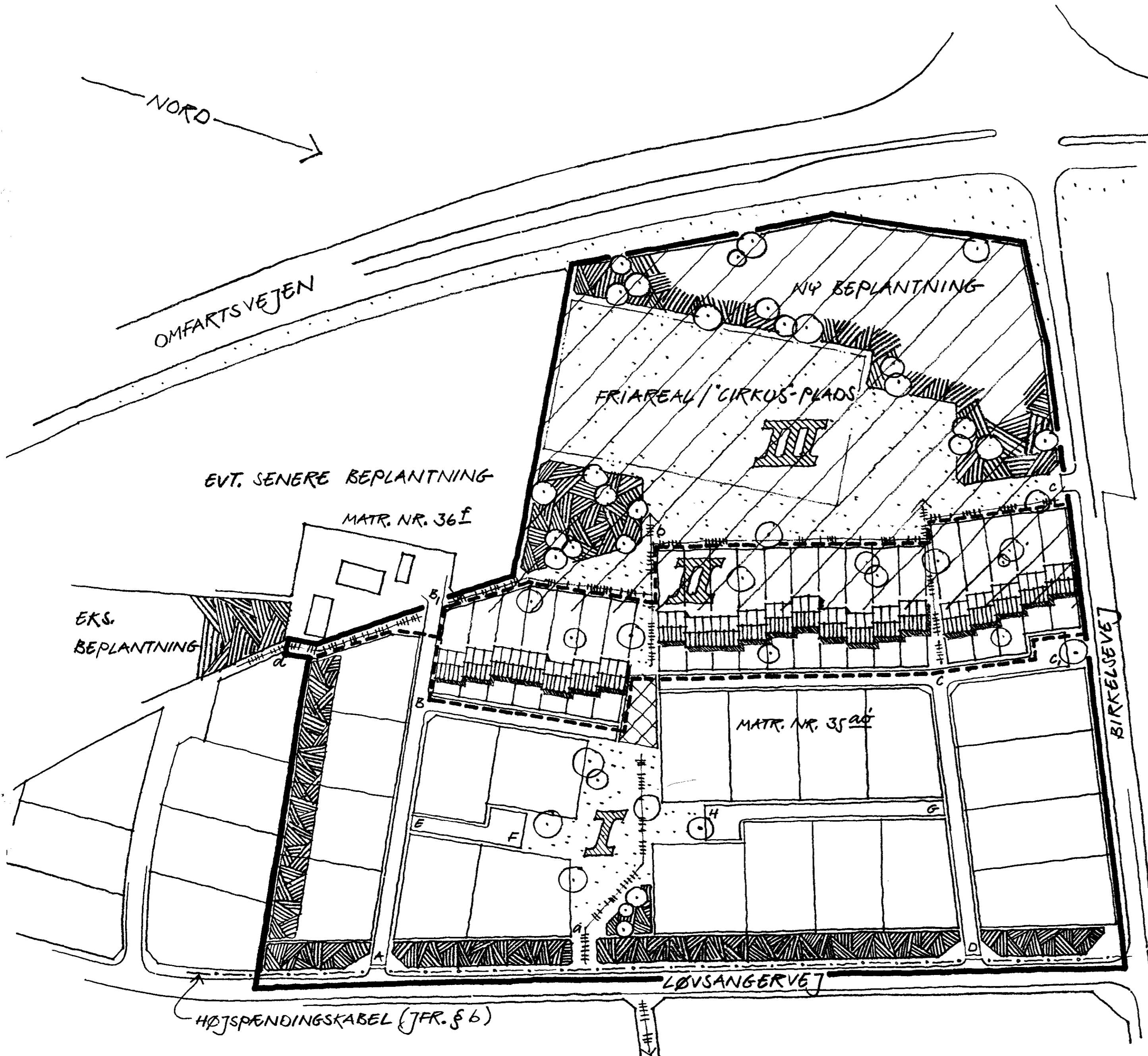
I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt af Aabybro byråd.

Aabybro, den 18. december 1985.

Herdis Gregersen
borgmester

I henhold til § 30 i lov om kommuneplaner er byrådets endelige vedtagelse af foranstående lokalplan offentligt bekendtgjort den 22. januar 1986.

I henhold til § 31 i lov om kommuneplaner indtræder lokalplanens retsvirkninger fra bekendtgørelsens dato.



SIGNATUR:

- OMRÅDEGRÆNSE
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- OMRÅDE, DER OVERFØRES TIL BYZONE
- EKSISTERENDE BEPLANTNING
- NY BEPLANTNING
- VEJAREAL M/ BELEGNINGSKIFT
- FRIAREAL M/ STI

AABYBRO KOMMUNE • BOLIGOMRÅDE V/LØVSANGERVEJ
 KORTBILAG NR. 2 FOR LOKALPLAN NR. 1.17 • MÅL 1:1.000
 AALBORG, AUGUST 1985 • MALTHAS TEGNESTUE / JOHN LAURSEN