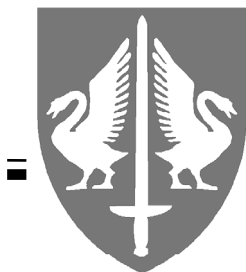


LOKALPLAN NR. 1.72

Boligformål ved Torngårdsvej

JUNI 2006



AABYBRO KOMMUNE

Førord til lokalplanen

Førord til lokalplanen

Aabybro Byråd vedtog d. 15. juni 2006 lokalplan 1.72 for nyt boligområde ved Torngårdsvej, Aabybro.

Lokalplanen omfatter et større område på ca. 11,1 ha, der hidtil har været drevet landbrugsmæssigt. Med den nye lokalplan ønsker byrådet at skabe en spændende boligbebyggelse.

Lokalplanen består af:

Bindende lokalplanbestemmelse med tilhørende kortbilag, der sammen med bl.a. byggelovens bestemmelser, fastsætter områdets udformning og anvendelse. Bestemmelserne er anført i første sektion af lokalplanen.

En redegørelse der beskriver baggrunden for lokalplanens tilvejebringelse samt lokalplanens forhold til omgivelserne og den øvrige planlægning. Redegørelsen indeholder desuden en oversigt over tilladelser fra andre myndigheder, der kan være nødvendige for opførelse af bebyggelse i området mv.

Lokalplanforslaget har været offentliggjort på kommunens biblioteker samt rådhuset i 8 uger fra den 7. marts 2006 til den 2. maj 2006. Lokalplanen kan endvidere findes på kommunens hjemmeside www.aabybro.dk.

Teknisk forvaltning, Aabybro Kommune
Juni 2006/ JRM

INDHOLD

| | |
|--|----|
| Bestemmelser | 4 |
| § 1 Lokalplanens formål..... | 4 |
| § 2 Afgrænsning | 4 |
| § 3 Område og zonestatus | 4 |
| § 4 Områdets anvendelse..... | 5 |
| § 5 Udstykning | 5 |
| § 6 Vej, sti og parkeringsforhold..... | 6 |
| § 7 Ledningsanlæg | 7 |
| § 8 Bebyggelsens omfang og placering..... | 7 |
| § 9 Bebyggelsens udseende..... | 8 |
| § 10 Ubebyggede arealer og beplantning | 9 |
| § 11 Ibrugtagning af ny bebyggelse | 10 |
| § 12 Grundejerforening | 10 |
| § 13 Servitutter og deklARATIONER | 10 |
| § 14 Lokalplanens retsvirkninger..... | 10 |
| § 15 Påtegning om vedtagelse | 11 |
| § 16 Offentlig bekendtgørelse | 11 |
| Redegørelse | 12 |
| Baggrund og formål med lokalplanen | 12 |
| Omgivelserne | 12 |
| Lokalplanens indhold | 12 |
| Forhold til anden planlægning..... | 13 |
| Behandling af indsigelser | 15 |
| Lokalplanens gennemførelse..... | 15 |
| Tilladelser m.v. fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen | 15 |

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Kortbilag 2 - Lokalplankort, udstykningskort

Bilag 3 - Vejprofiler

AABYBRO KOM- MUNE LOKALPLAN NR. 1.72

Boligformål ved Torngårdsvej

BESTEMMELSER

Følgende bestemmelser fastsættes hermed i henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) for området nævnt i § 2.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er:

1.1 At fastlægge områdets anvendelse til boligformål,

1.2 At området tilføres ny bebyggelse i arkitektonisk kvalitet i dimensioner, udformning og materialevalg,

1.3 At fastlægge adgangsforhold,

1.4 At overføre areal fra landzone til byzone.

§ 2 AFGRÆNSNING

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matrikelnumrene:

del af **24a**, **24e**, **49c**, del af **50s** og del af **109e**, alle af Åby By, Åby.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområde I - IV, se kortbilag 2.

§ 3 OMRÅDE OG ZONESTATUS

3.1 Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan overføres arealet til byzone (ca. 11,1 ha.).

§ 4 OMRÅDETS ANVENDELSE

4.2 og 4.3 Formålet med bestemmelserne er, i et stort område, at give mulighed for at bryde med parcelhusbebyggelsens arkitektur og præg i ét eller begge delområder.

Der skal vælges ENTEN åben-lav ELLER tæt-lav bebyggelse, og der er derfor ikke mulighed for både-og løsninger inden for delområderne. Endvidere skal der i forhold til arkitektur og materialer vælges ensartede løsninger hvis der vælges at opføre tæt-lav bebyggelse, se § 9.7.

4.5 Med liberale erhverv menes f.eks. damefrisører, revisorer, advokater og lignende virksomheder, hvor der ikke beskæftiges fremmed arbejdskraft.

§ 5 UDSTYKNING

Delområde I

4.1 Delområdet må kun anvendes til boligformål, åben-lav boligbebyggelse.

Delområde II

4.2 Delområdet må kun anvendes til boligformål, åben-lav boligbebyggelse.

Delområdet kan alternativt udnyttet til tæt-lav boligbebyggelse, hvilket dog kræver byrådets godkendelse af konkret ansøgning (udstykningsplan og bebyggelsesplan) for delområdet.

Delområde III

4.3 Delområdet må kun anvendes til boligformål, åben-lav boligbebyggelse.

Delområdet kan alternativt udnyttet til tæt-lav boligbebyggelse, hvilket dog kræver byrådets godkendelse af konkret ansøgning (udstykningsplan og bebyggelsesplan) for delområdet.

Delområde IV

4.4 Delområdet udlægges til fællesareal, grønt område for områdets beboere. Herunder hører anlæg af sø. Se endvidere § 10.3.

Fællesbestemmelse

4.5 Området kan tillige anvendes til liberale erhverv under forudsætning af,

- At virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom,
- At virksomheden kan indpasses i området på naturlig vis,
- At virksomheden ikke ændrer på områdets karakter som boligområde.
- At virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende.

5.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med principperne illustreret på kortbilag nr. 2. Dog gælder det, at delområde II og III kan udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse, se §§ 4.2 og 4.3.

Udstykning i områdets syd-østlige ende skal respektere gravhøjen med en beskyttelseslinie på minimum 65 meter.

5.2 Ved udstykning til tæt-lav boligbebyggelse, må de enkelte grunde ikke udstykkes med et areal mindre end 400 m². Heri er inkluderet del af fællesareal m.m. Udstykningsplanen jf. §§ 4.2 og 4.3 skal udføres i overensstemmelse med byggelovens § 10A.

5.3 Delområde IV må ikke udstykkes yderligere.

5.4 Langs vejene udlægges 5 meter brede zoner, se kortbilag 2, til sikring af et grønt forløb gennem bebyggelsen. Arealet som tilhører den enkelte parcel, udlægges som grønt område og må ikke bebygges. Se endvidere § 10.2

§ 6 VEJ, STI OG PARKERINGSFORHOLD

6.1 Lokalplanområdet skal have adgang fra Torngårdsvej og Knøsgårdsvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

6.2 Interne veje skal anlægges i overensstemmelse med tværprofilerne vist på bilag 3, snit A og B, h.h.v. stamveje og boligveje. Vejene skal anlægges med fast belægning af f.eks. asfalt eller betonsten.

6.3 Hvor der på kortbilag nr. 2 er angivet en vendeplads, skal denne dimensioneres og anlægges i overensstemmelse med vejreglerne for en distributionsbil.

6.4 Stisystemet skal etableres så der skabes forbindelser mellem de enkelte delområder og til den omgivende sti- og vejstruktur.

6.4 Der skal anlægges stier i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 2. Stierne skal anlægges med fast belægning af f.eks. asfalt eller betonsten.

6.5 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Heraf kan indregnes 1 p-plads i carport eller garage.

Ved anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse, skal der etableres min. 1. p-plads i direkte tilknytning til boligen. Øvrige p-pladser kan etableres som fælles p-areal.

Fællesbestemmelse

6.6 Der må ikke henstilles køretøjer over 3.500 kg. totalvægt eller uindregistrerede køretøjer.

§ 7 LEDNINGSANLÆG

7.1 Tekniske forsyningsledninger, herunder el-ledninger, telefon- og antennekabler skal fremføres som jordkabler.

§ 8 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

8.1 Der må maksimalt opføres 100 boliger. Heraf må der maksimalt opføres 4 boliger på 4 grunde øst for den på kortbilag 2 angivne kloakledning.

8.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30% for åben-lav boligbebyggelse, og 40% for tæt-lav boligbebyggelse.

8.3 Ny boligbebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra vej-, nabo- og stiskel. Se endvidere § 5.4.

8.4 Garager, carporte, udhuse og lignende må ikke opføres nærmere naboskel og skel mod grønne områder end 1,5 m samt 5 m fra vejskel.

Garager og carporte placeret nærmere end 2,5 m fra naboskel må opføres med en maksimal facadehøjde på 2,5 m. Facadehøjden er afstanden fra eksisterende terræn til skæringen mellem ydervæggen og tagoverflade.

8.5 Boligbebyggelse må opføres i indtil 1 etage med udnyttet tagetage og med en maksimal højde på 8,5 m.

For tæt-lav boligbebyggelse nævnt under §§ 4.2 og 4.3 gælder det, at bebyggelsen kan opføres i 2 etager med en bygningshøjde på 8,5 m.

8.6 Delområde I gennemskæres i øst af en regnvandsledning, hvis forløb skal respekteres. Der må ikke opføres bebyggelse indenfor en afstand af 2 m på hver side, se kortbilag 2.

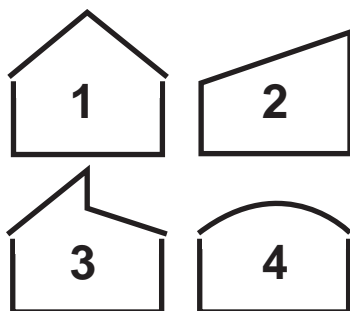
Delområde IV

8.7 Delområdet må ikke bebygges.

§ 9 BEBYGGELSENS UDSEENDE

9.2 Hjemmesiderne www.raadvad.dk - Bygningskulturelt Råd, og www.sns.dk - Skov og naturstyrelsens hjemmeside kan benyttes som inspiration.

9.3 Illustration af de forskellige tagformer.



9.6 Bestemmelsen er ikke gældende hvis et retskrav til at opsætte en parabolantenne kan dokumenteres (hvis antenneforeningen/-selskabet fx. ikke kan tilbyde en tv-kanal der modsvarer en ejers modersmål). Parabolen må i givet fald ikke opsættes så den er synlig fra offentlig vej.

Undtaget herfra er driftmæssigt begrundede bygninger til områdets forsyning m.m., fx transformerstation, redskabsskure m.m.. Den enkelte bygning må ikke overstige 12 m² i bebygget areal, og 3 meter i højden.

9.1 Bygningers egentlige klimaskærm skal udgøres af teglsten som blank, vandskuret eller pudset mur (som evt. farvesættes, se § 9.2). Indtil 20% af bygningers facade kan udføres i træ el. lign.

Mindre bygninger som garager, skure m.m. kan opføres af andre materialer.

9.2 Farver på bygninger skal tage udgangspunkt i jordfarveskalaen. Farverne må ikke blandes.

9.3 Tage på beboelsesbygninger skal udføres med saddeltag med en hældning på maksimalt 45 grader (1), eller ensidig hældning (2), eller shedtag (forskudt plan) (3), eller buet tag (4).

Der må ikke bygges med trempel større end 1 meter.

9.4 Tage på beboelsesbygninger skal udføres af tegltagsten, fibercement bølgeplader, farvede cementtagsten eller tagpap. Mindre bygningsdele kan opføres med andre tagmaterialer (fx glas, zink, kobber).

Tage på mindre bygninger som garager, skure m.m. kan udføres med andre materialer.

9.5 Tagdækning må ikke ske med blanke, glaserede teglsten og andre reflekterende materialer. Solfangere er dog undtaget fra denne bestemmelse.

9.6 Tv-, radioantenner og parabler må ikke opsættes i området. Se note.

Delområde II og III

9.7 Ved opførelse af tæt-lav boligbebyggelse skal bebyggelsen, inden for det enkelte delområde, fremtræde med et ensartet udseende i form af materiale-

valg, taghældning, og tagform for såvel boliger som garager/carporte.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

10.1 Hegning mod veje, stier, fællesarealer og mellem grundene i området må kun ske med levende hegn.

Hegn langs veje og stier skal plantes minimum 40 cm indenfor skel. Dette gælder dog ikke for ejendomme nævnt i § 5.4, hvor hegn langs veje skal opføres i skel.

10.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.

Grønne arealer indenfor 5 meter-zonen, jf. § 5.4, må kun anvendes som græsareal med stammede træer, plantet efter en helhedsplan, som skal godkendes af Aabybro Kommune. Indenfor zonen må der ikke opstilles inventar el. lign., herunder hører ikke postkasser, tekniskabe og evt. nummerskilt, som helhedsplanen dog skal forholde sig til placeringen af.

Indkørsler må maksimalt anlægges med en bredde på 5 meter. Befæstelsen heraf skal udgøres af græs-armeringssten.

10.3 For friarealet ved gravhøjen, se kortbilag 2, gælder følgende. Arealet skal tilsås med græs. Der kan plantes træer langs de udstykninger, der afgrænser friarealet og der må ikke opsættes fast inventar.

Dog gælder, at der for udstykningen øst for kloakledningen og med adgang fra Knøsgårdvej, skal plantes et 6 meter beplantningsbælte syd for udstykningen, se kortbilag 2.

10.4 Skiltning og reklamering af liberalt erhverv, må kun ske ved skiltning på egen grund som henvisningsskilte. Skiltet må ikke udføres med en større dimension end 0,5 m x 1,0 m (højde gange bredde), og må ikke belyses.

Der må derfor ikke skiltes og reklameres ved overkørsel til offentlig vej.

§ 11 IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

11.1 Byrådet har efter pålæg fra Energiministeren i 1994 vedtaget forbud mod etablering af elopvarmning i både nye og eksisterende bebyggelser beliggende i områder udlagt til kollektiv varmforsyning. F.eks. fjernvarme eller naturgas.

11.1 Nye boliger i området må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varme-, vand-, kloak- og elforsyning samt den kommunale dagrenovationsordning.

11.2 Før ny boligbebyggelse tages i brug skal stier, veje og friarealer være etableret for den del af området, som ibrugtages.

§ 12 GRUNDEJERFORENING

12.1 Der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere/beboere inden for lokalplanområdet.

Pligten omfatter ikke eksisterende bebyggelser.

12.2 Grundejerforeningen skal senest oprettes når 50% af områdets grunde er solgt.

12.3 Grundejerforeningen skal, med mindre anden aftale træffes med Aabybro Kommune, forestå drift og vedligeholdelse af samtlige fællesarealer og -anlæg i området, herunder hører veje.

12.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Aabybro Byråd.

§ 13 SERVITUTTER OG DEKLARATIONER

13.1 Der er ikke tinglyst bindinger der hindrer lokalplanens virkeliggørelse.

§ 14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

14.1 Efter lokalplanen er endelig vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes efter planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse ejendommene kan dog fortsætte som hidtil.

14.2 Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de

pågældende parter, jf. planlovens § 19 og § 20.

§ 15 PÅTEGNING OM VEDTAGELSE

Forslaget til lokalplanen er vedtaget af Aabybro Byråd den 2. marts 2006.

Ole Lykkegaard Andersen
Borgmester

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Aabybro Byråd den 15. juni 2006.

Ole Lykkegaard Andersen
Borgmester

§ 16 OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort i Aaby Posten den 20. juni 2006.

TINGLYSNING

Lokalplanen begæres tinglyst på de omfattede ejendomme.

REDEGØRELSE

For lokalplan nr. 1.72 – boliger ved Torngårdsvej.

BAGGRUND OG FORMÅL MED LOKALPLANEN

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at bebygge et nyt område i Aabybro med nye boliger. Ønsket er i overensstemmelse med Byrådets ønsker for området som muliggør opførelsen af indtil 100 boliger i byens syd-østlige ende.

Formålet med lokalplanen er:

- At fastlægge områdets anvendelse til boligformål,
- At området tilføres ny bebyggelse i arkitektonisk kvalitet i dimensioner, udformning og materialevalg,
- At fastsætte adgangsforhold,
- At overføre areal fra landzone til byzone.

Ved opførelse af boliger i området afrundes byen naturligt mod øst. Arealanvendelsen vil indgå i fin harmoni med omgivelsernes institutioner, boliger og natur.

OMGIVELSERNE

Lokalplanområdet udgør grænsen mellem land og by i den syd-østlige del af Aabybro. Mod vest grænser området op til institutions- og boligområde og mod nord til boligerne ved Perikumvej og Blåbærvej. Mod øst ved Knøsgårdsvej er der opført 6 boliger. Herefter er der udsigt over åbne marker og mod syd er der over markerne udsigt mod kysten. Mod syd er der ved lokalplan 1.68 planlagt for et spejderområde m.m.

Lokalplanområdet er godt beliggende med nærhed til skole, fritidsinstitutioner, lokale og regionale trafikforbindelser og byens servicefunktioner samt handel.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet, som hidtil har været drevet landbrugsmæssigt, er i lokalplanen udlagt til boligområde. Det er et mål med lokalplanen, at det grønne og oplevelsesrigdom skal respekteres gennem valg af bebyggelsesform og materialer og gennem udpegning af store friarealer. Del af områdets grønne struktur udgøres af 5 meter brede zoner langs interne veje, som udlægges som grønne arealer med græs og træer. Arealerne skal plejes efter en fælles driftsplan, som administreres af områdets grundejerforening.

Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i fire delområder, I – IV, med hver sin anvendelse. Inden for delområde I kan der opføres parcelhusbebyggelse, inden for delområde II – III kan der vælges mellem enten parcelhus- eller fx rækkehusbebyggelse mens delområde IV er ud-

lagt til fælles friareal, grønt område, som gennemskærer området og skaber forbindelsesmuligheder til byen i syd og nord.

Bebyggelsen kan opføres i én etage med udnyttet tagetage i delområde I, eller i 2 etager i delområderne II og III. Der åbnes op for valg af fire slags tagtyper, men husenes ydervægge skal opføres i teglsten. Det er et ønske at skabe en bebyggelsesmæssig variation i området, gennem valg af tagtype og bebyggeshøjde. Samtidig er der udlagt store fællesarealer til brug for bebyggelsens beboere.

Mod sydøst ligger en gravhøj og inden for en beskyttelseslinie på ca. 65 meter må der ikke foretages udstykning m.m. Bestemmelserne skal beskytte fortidsmindets kulturhistoriske værdi.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan 2005

Drikkevandsområde

Lokalplanområdet er beliggende i et drikkevandsområde, som er et område, hvor der findes bevaringsværdigt grundvand af god kvalitet, der kan udnyttes til drikkevandsformål, og som overvejende er af betydning for den lokale drikkevandsforsyning.

Området sikres gennem en generel beskyttelse af grundvandet. Der må derfor ikke forekomme miljøtruende arealanvendelse eller adfærd, og miljøbeskyttelseslovens bestemmelser er til enhver tid gældende. Se endvidere under "Miljøforhold".

Fortidsmindebeskyttelse

Lokalplanen omfatter gravhøj nr. 10120001 i lokalplanområdets syd-østlige hjørne. Gravhøjen udgør ikke et landskabeligt element, idet der er ringe kig dertil p.b.a. omgivelsernes beplantning og bebyggelser. Gravhøjen har værdi som kulturhistorisk minde, som skal respekteres.

Kommuneplan 2005-2016

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammedel B 1.24, som udlægger området til boligformål. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Støj

Området er beliggende ud til Torngårdsvej og Knøsgårdsvej, der udgør den nærmeste større trafikerede vej. Boligbebyggelsen mod syd for afskærmer området mod støj fra vejen. De åbne landskaber mod øst og syd fremhæver områdets lokalisering i naturen.

Spildevand

Området er omfattet af kommunens spildevandsplan 2001 som område A1.8.

I området skal der etableres separatkloak. Kloakanlægget forventes at blive etableret ved privat byggemodning, hvor kommunen efterfølgende overtager kloakken som offentlig kloak.

Spildevand fra området skal påregnes ført til offentlig spildevandsledning i Banestien, om nødvendigt via pumpestation og trykledning. Spildevandet skal ledes til Aabybro Renseanlæg.

Gennem området i øst løber en kommunal regnvandsledning, som skal bibeholdes. Til denne ledning skal regnvand fra lokalplanområdet tilsluttes, idet det dog forinden tilslutning skal forsinkes i regnvandsbassin/sø- eller laguneanlæg/rørmagasin.

Vandforsyning

Området er omfattet af kommunes vandforsyningsplan 2001. I vandforsyningsplanen er området beliggende i Aabybro Vandværks forsyningsområde, der er et privat alment vandforsyningsanlæg.

Energiforsyning

Området er i kommunens varmeplan udlagt til individuel naturgasforsyning. Området er imidlertid, og efter en samfundsmæssig omkostningsvurdering, planlagt forsynet med fjernvarme, og der er derfor udarbejdet tillæg til varmeplanen, som udlægger området til kollektiv varmforsyning. I forbindelse med at området udlægges til kollektiv varmforsyning, må der påregnes tilslutningspligt, for så vidt angår de boliger, som ikke kan kategoriseres som energiklasse 1-2 jf. byggreglementets bestemmelser 1. april 2006.

Elforsyning skal ske fra Han Herreds Elforsyning.

Miljøforhold

Byudvikling, herunder opførelse af boliger betragtes som en potentiel trussel mod grundvandet i disse områder. Det henstilles derfor overfor boligejerne i området om at værne om grundvandet og herunder f.eks. undlade at foretage kemisk bekæmpelse af ukrudt mv.

Jordforurening

Der er ikke oplyst forureningsforhold efter jordforureningsloven i lokalplanområdet. Hvis der under anlægsarbejder træffes forurening skal arbejdet standses og kommunen underrettes. Der skal herefter foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse m.v.

Eventuelt kan en umiddelbar indsats overfor forureningen være påkrævet. Amtet h.h.v. kommunen vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde.

Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og til jordforureningslovens § 71.

Museumsloven

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejdet skal bygherren iagttage Museumslovens §§ 25-27 om arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Ved henvendelse udtaler museet sig

gerne om muligheden for fund af arkæologisk betydning, samt om konsekvenser for finansieringen.

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, fx knogler, flintredskaber, lerkarskår mm., skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Aalborg Historiske Museum, Tlf. 99 31 74 00, Email: historiskmuseum@aalborg.dk.

BEHANDLING AF INDSIGELSER

En række naboer har gjort indsigelse mod at være omfattet af lokalplanen. Lokalplanområdets afgrænsning er efterfølgende blevet reduceret og udstykningsplanen tilrettet.

LOKALPLANENS GENNEMFØRELSE

Udstykning og byggemodning forventes iværksat i 2006. Opførelse af boliger mv. i lokalplanområdet forventes at starte ultimo 2006.

TILLADELSER MV. FRA ANDRE MYNDIGHEDER END KOMMUNALBESTYRELSEN

Lokalplanen skaber alene de planlægningsmæssige rammer for den fremtidige anvendelse af området. Forinden der iværksættes større bygge- og anlægsarbejder skal der indhentes de fornødne tilladelser hertil.

Jordbrugskommissionen, Landbrugsloven

Området er omfattet af Landbrugslovens bestemmelser om landbrugspligt. Landbrugspligten på arealet søges, jf. landbrugslovens kapitel 5, ophævet ved Jordbrugskommissionen ved Nordjyllands Amt.

Naturkontoret, Nordjyllands Amt, Naturbeskyttelseslovens § 18

Lokalplanen omfatter gravhøj nr. 10120001 i lokalplanområdets syd-østlige hjørne.

Nordjyllands Amt skal meddele tilladelse jf. naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1 om beskyttelseslinier ved fortidsminder.

Statens Luftfartsvæsen, SLV og Forsvarskommandoen

På baggrund af etablering af sø inden for lokalplanområdet, med deraf forøgelse af fugleliv, kan der etableres forhold der forhøjer risiko for bird strikes og derfor strider mod:

- ind- og udflyvningsplanen for Aalborg Lufthavn, og
- vejledende administrative retningslinier for anlæg af søer inden for 10 km fra Flyvestation Aalborg.

Anlæg af en sø i lokalplanområdet er derfor betinget af tilladelse fra Statens Luftfartsvæsen, Luftfartstilsynet og af Forsvarskommandoen (Forsvarets Bygningstjeneste).

MILJØVURDERING AF FORSLAGET

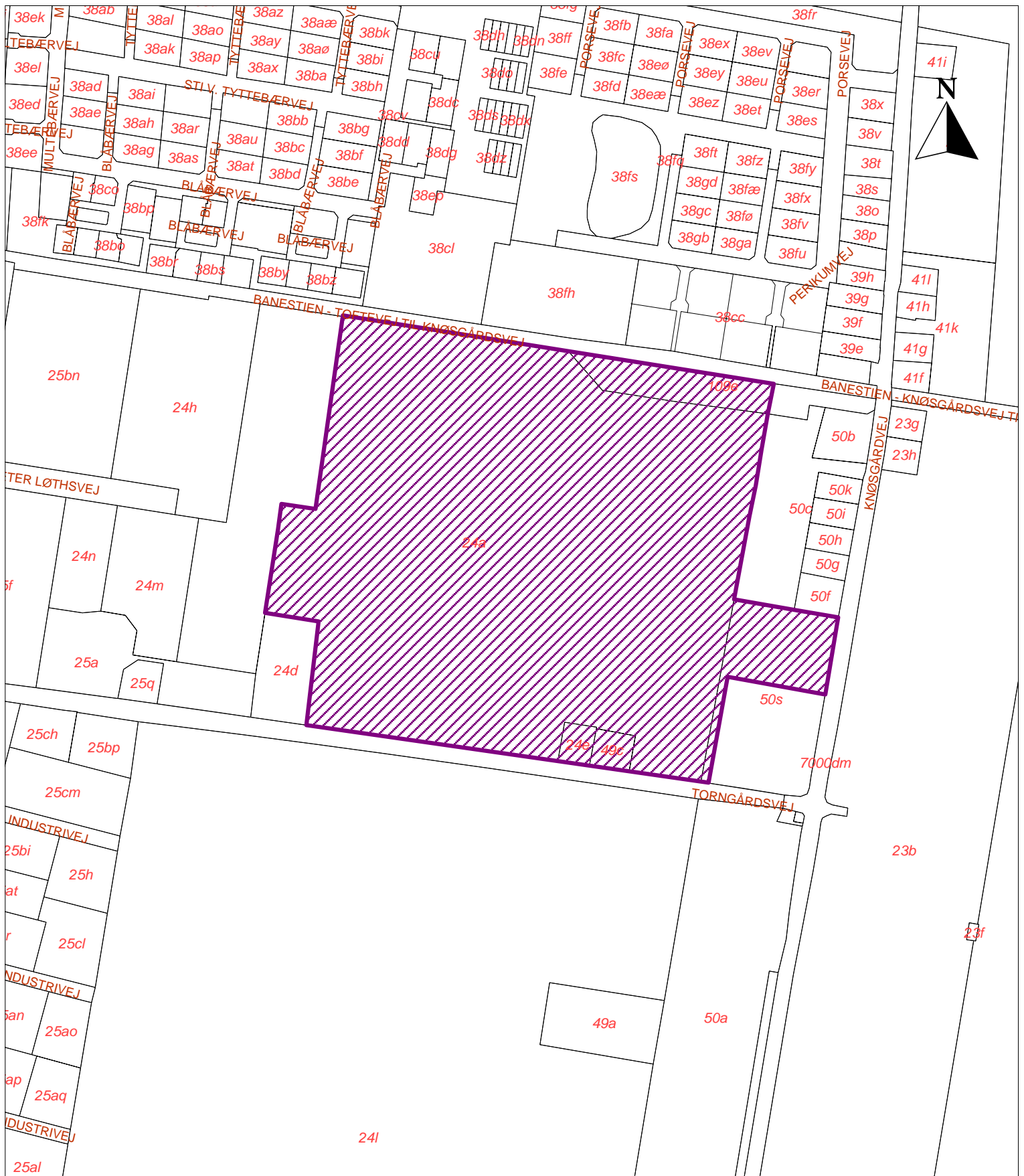
Med vedtagelsen af lov om miljøvurdering af planer og programmer i maj 2004 skal bl.a. alle lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet miljøvurderes. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen for det nye boligområde er der således foretaget en *screening* af lokalplanens indhold. Følgende kriterier indgår i screeningen, og ligger således til grund for beslutningen om, hvorvidt planen skal miljøvurderes eller ej.

| Kriterier | Vurdering |
|---|--|
| Er planen omfattet af lovens bilag 3 eller 4 ¹ | Nej |
| Vedrører planen et internationalt naturbeskyttelsesområde. | Nej |
| Kan planen få indvirkning på et internationalt naturbeskyttelsesområde. | Nej |
| Kan planen forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet | Nej - planen vedrører et boligområde, der etableres i forbindelse til allerede eksisterende by. Støj eller trafik fra området vurderes ikke at give anledning til større gener end der i forvejen findes fra omkringliggende arealer. |
| Områdets og omgivelsernes karakter (sårbarhed mv.) | Området har hidtil været anvendt til landbrugsdrift. En inddragelse til boligformål vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på hverken flora eller fauna i området. I området ligger gravhøj nr. 10120001, som er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven. Bebyggelsesplanen for området er udarbejdet i respekt for fortidsmindets kulturhistoriske værdi. Derudover indeholder området ikke andre karakteristiske værdier . |
| Regulering og planlægning af områdets miljøforhold i øvrigt. | Området er ikke omfattet af planer eller lovmæssige bindinger, der påvirkes af virkeliggørelsen af lokalplanens indhold. |

¹ Planer eller programmer der vedrører anlæg omfattet af lovens bilag 3 eller 4 skal som udgangspunkt altid miljøvurderes.

På baggrund af ovenstående oplysninger er det byrådets vurdering, at lokalplanen ikke giver anledning til en væsentlig påvirkning af miljøet, hvorfor der ikke er foretaget en miljøvurdering af lokalplanen.

Kommunens afgørelse kan indbringes for domstolene inden 6 måneder fra d. 8. marts 2006.



SIGNATURER:



Lokalplangrænse

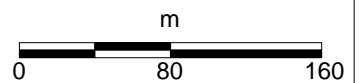


Overføres fra landzone til byzone



AABYBRO KOMMUNE
Teknisk forvaltning

Toftevej 43, 9440 Aabybro
 Tlf. 99 96 10 00 Fax. 99 96 11 00



1:4.000

Kortbilag 1: Lokalplan 1.72 Torngårdsvej



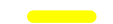


Dato
 31-01-2006

Init.
 nlc

Kort og data er kun vejledende og kan ikke bruges som dokumentation.
 Matrikelkort © Kort & Matrikelstyrelsen, DDOby © BlomInfo, DDOland © COWI.



SIGNATURER:

-  Delområdegrens
-  Områdegrens
-  4 m beskyttelsesbælte omkring kloakledning
-  Vejadgang
-  Delområde nr.



AABYBRO KOMMUNE

Teknisk forvaltning

Toftevej 43, 9440 Aabybro
Tlf. 99 96 10 00 Fax. 99 96 11 00

1:4000

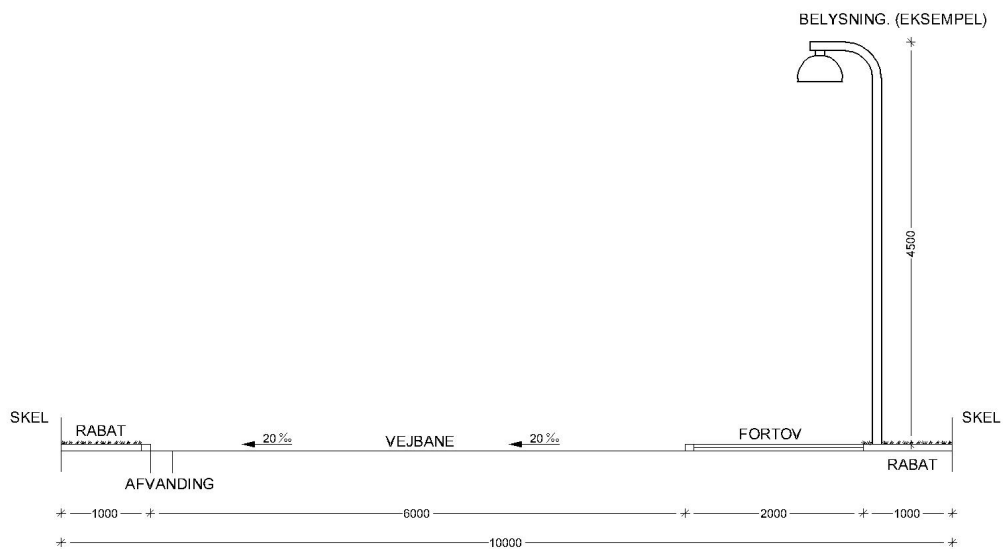
Kortbilag 2: Lokalplan: 1.72 Torngårdsvej

Dato
24-05-2006

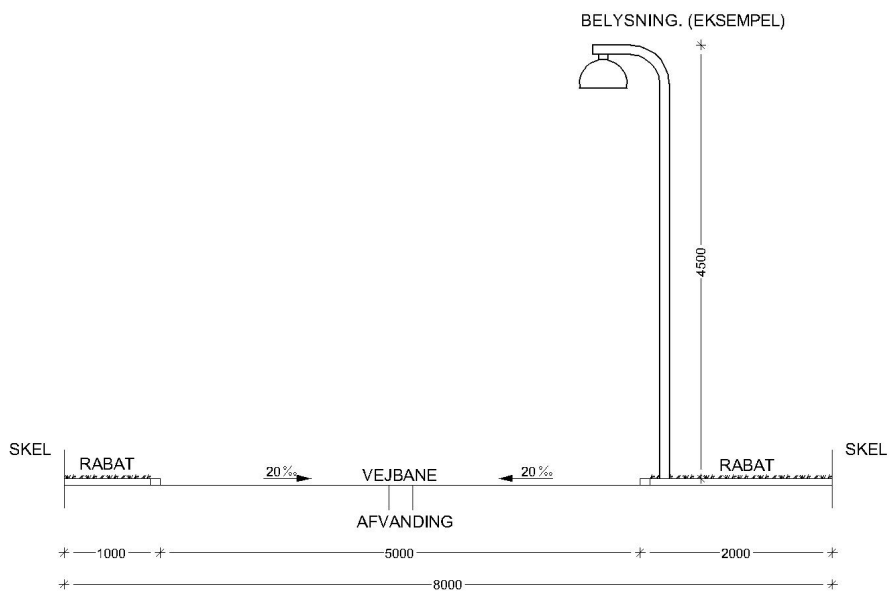
Init.
jrm

Kort og data er kun vejledende og kan ikke bruges som dokumentation.
Matrikelkort © Kort & Matrikelstyrelsen, Ortofotos © Blominfo & COWI.

BILAG 3



TVÆRPROFILA



TVÆRPROFIL B