



# Indhold og kontaktoplysninger

## Lokalplan 10-6-101

Boliger, Engdraget, Højageren og Præstegårdsvej, Farstrup

<b>Oversigtskort</b> .....	3
<b>Redegørelse</b>	
Lokalplanens baggrund og formål .....	4
Lokalplanområdet .....	4
Lokalplanområdets omgivelser .....	5
Lokalplanens indhold .....	5
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning .....	6
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning .....	7
Servitutter .....	9
<b>Planbestemmelser</b>	
Indledning .....	10
1. Formål .....	10
2. Område og zonestatus .....	10
3. Arealanvendelse .....	10
4. Udstykning .....	11
5. Bebyggelsens omfang og placering .....	11
6. Bebyggelsens udseende .....	12
7. Ubebyggede arealer .....	12
8. Veje, stier og parkering .....	13
9. Tekniske anlæg .....	13
10. Miljø .....	14
11. Grundejerforening .....	14
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug .....	15
13. Lokalplan og byplanvedtægt .....	15
14. Servitutter .....	15
15. Retsvirkninger .....	15
Vedtagelse .....	16
<b>Vejledning</b>	
Hvad er en lokalplan? .....	17
<b>Bilag</b>	
Matrikelkort .....	Bilag 1
Arealanvendelse .....	Bilag 2
Illustrationsskitse .....	Bilag 3

---

### Nærmere oplysninger

Aalborg Kommune  
By- og Landskabsforvaltningen  
Stigsborg Brygge 5  
9400 Nørresundby  
Tlf. 9931 2000  
Mail: plan.udvikling@aalborg.dk

# Oversigtskort

## Lokalplan 10-6-101

Boliger, Engdraget, Højageren og Præstegårdsvej, Farstrup



Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto optaget 2014.

# Redegørelse

## Lokalplan 10-6-101

Boliger, Engdraget, Højageren og Præstegårdsvej, Farstrup

### Lokalplanens baggrund og formål

Med lokalplanen overføres det eksisterende engareal i den sydlige del af området til byzone og storparcellerne i delområde C får - som det oprindeligt var intentionen - råderet over arealet.

I den tidligere lokalplan nr. 32 er Engdraget (delområde C) udlagt som hobbylandbrug dvs. åben-lav boligbebyggelse med tilhørende udhuse til ikke erhvervsmæssigt landbrug - hvor der gives mulighed for mindre dyrehold. Anvendelsesmulighederne føres videre i denne lokalplan - blot med den ændring, at der er tale om storparceller med mulighed for ikke-erhvervsmæssigt dyrehold efter reglerne herfor.



Højageren set fra syd mod nord



Engdraget set fra vest mod syd/øst

Indenfor delområde A kan der opføres åben-lav bebyggelse på storparceller, mens den resterende del af lokalplanområdet fastholder de samme anvendelsesmuligheder som i den tidligere planlægning.

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige ende af Farstrup. Det afgrænses mod nord af parcelhusbebyggelsen ved Schmidtsvej, mod øst af Viderupgårdsvej, mod syd af engarealet og mod vest af et skovområde. Det samlede lokalplanområde udgør 74.579 m<sup>2</sup>.

På nær engarealet delområde D har lokalplanområdet været lokalplanlagt tidligere, og er således beliggende i byzone. Delområdene B1 og C er fuldt udbyggede, mens delområde B2 er delvis udbygget. Her er fortsat et ubebygget areal i den nordlige del af området. Delområde A er et ubebygget areal, der nu planlægges til storparceller.

Engarealet (delområde D) henligger som eng /overdrev og er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Arealet overføres med lokalplanen til byzone. Der er tinglyst en deklaration vedr. anvendelsen af engarealet.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Viderupgårdsvej og Præstegårdsvej. Der skal ligeledes sikres vejadgang til et evt. fremtidigt boligområde beliggende vest for lokalplanområdet - et område der er omfattet af lokalplan nr. 63.

# Redegørelse

## Lokalplan 10-6-101

Boliger, Engdraget, Højageren og Præstegårdsvej, Farstrup



Grænsen mellem engareal delområde D og bebyggelse delområde C.

### Lokalplanområdets omgivelser

Farstrup ligger på et fladt område nedenfor den store Bavnehøj, der har en højde på 48 meter over havet. Byen er beliggende ud mod Vår Ådal som strækker sig mod nord til Vår Hovedgård.

Farstrup har ca. 390 indbyggere, og i byen er der daginstitutioner, folkeskole, idrætsfaciliteter og indkøbsmuligheder.

Lokalplanområdet omkranses af bl.a. skov og eng mod syd og vest, boligområder mod nord og dyrkede marker mod øst.

Store dele af engarealet syd for lokalplanområdet og Vår Å er beskyttede naturtyper under naturbeskyttelseslovens §3.

Lokalplanområdet og Farstrup by ligger i et område med drikkevandsinteresser.

### Lokalplanens indhold

Det eksisterende ubebyggede areal - delområde A - udlægges til åbenlav bebyggelse på storparceller som en fortsættelse af den eksisterende struktur og bebyggelse på Engdraget - delområde C. Grundene skal være på mindst 2.000 m<sup>2</sup> som vist på illustrationsplanen bilag 3 og have en bebyggelsesprocent på maks. 15 %. Der må kun opføres 1 bolig pr. grund.

Engarealet - delområde D - overføres med lokalplanen til byzone, og kommer til at tilhøre beboelserne i delområde C. Engarealet må ikke bebygges.

I de resterende delområder - B1, B2 og C - er anvendelsesmulighederne uændret i forhold til den tidligere lokalplan nr. 32. Muligheden for ikke-erhvervsmæssigt dyrehold i delområde C fastholdes efter de gældende regler herfor.

# Redegørelse

## Lokalplan 10-6-101

Boliger, Engdraget, Højageren og Præstegårdsvej, Farstrup

Ud over vejadgang til lokalplanområdet skal der ligeledes sikres vejadgang til et udlagt boligområde i Lokalplan nr. 63 beliggende umiddelbart vest for lokalplanområdet.

### Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning

#### Lov om miljøvurdering af planer og programmer

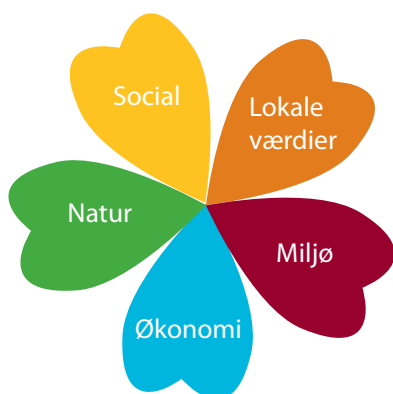
Loven opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering med det formål at fremme bæredygtig udvikling.

Lokalplanen omfatter et projekt i lovens bilag 10b: Anlægsarbejde i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser. Det vurderes dog samtidig, at planen er omfattet af lovens §3, stk. 2, idet den fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Der skal således kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planen er derfor screenet i forhold til kriterierne nævnt i lovens bilag 2. Påvirkningen er nærmere beskrevet i MV-screeningsskemaet, som offentliggøres sammen med lokalplanforslaget.

Samlet vurderes, at påvirkningerne ikke er væsentlige, og planen er således ikke omfattet af kravet om at udarbejde en miljøvurdering.

#### Bæredygtighed i lokalplanen



Bæredygtighed er et begreb, hvor hensynet til miljø, økonomi, natur, sociale forhold og lokale værdier afvejes ud fra en helhedsvurdering.

Aalborg Kommune har illustreret problematikken i Bæredygtighedsblomsten, der har forskellige mål og virkemidler, afhængig af, om emnet er kommuneplan, lokalplan eller byggesag.

I denne lokalplan har der været fokus på følgende temaer og emner:

##### Natur

- Det sikres, at engarealet kun anvendes til afgræsning og ikke kan bebygges.

##### Sociale forhold

- Der gives mulighed for blandede boligtyper i form af parcelhuse og tæt-lave boliger.

##### Lokale værdier

- Lokalplanen sikrer, at de væsentlige bygninger, beplantninger og karakteristiske sammenhænge for bydelen fastholdes.
- Der stilles krav om grundejerforening, som sikrer drift og vedligeholdelse af fællesanlæg.

# Redegørelse

## Lokalplan 10-6-101

Boliger, Engdraget, Højageren og Præstegårdsvej, Farstrup

### Kommuneplanens hovedstruktur

Mindre byer og landsbyer har særlig rolle som opland til Aalborg med store kvaliteter indenfor bosætning, rekreation og friluftsliv. I "Fysisk Vision 2025" peges der på 11 byer i kommunen med særlige byvækst-potentialer. Øvrige oplandsbyer - herunder Farstrup - og landsbyer skal have frihed og fleksible rammer til at kunne rumme en lokal forankret udvikling tilpasset byens struktur, identitet og størrelse.

### Kommuneplanrammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 10.6.3.B.3, som udlægger arealet til boligformål med tilhørende kollektive anlæg mv. Lokalplanen er i overensstemmelse med denne ramme.

### Lokalplan nr. 32 og 63

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 32 fra 1989. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan, Lokalplan 10-6-101, ophæves Lokalplan nr. 32 på alle punkter med undtagelse af punkt 11 om grundejerforening.

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 63 fra 1998. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan, Lokalplan 10-6-101, ophæves Lokalplan nr. 63, for det område der er omfattet af lokalplan 10-6-101.

## Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

### Område beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3

Et engareal i lokalplanområdets sydlige del (delområde D) er beskyttet jf. Naturbeskyttelseslovens § 3.

Der må ikke foretages handling der kan medføre ændringer i dette områdes naturtilstand, såsom jordbearbejdning, gødskning og kalkning, eller sprøjtes med pesticider, uden at Aalborg Kommune, Park & Natur, giver tilladelse hertil.

### Tilladelse til ikke erhvervmæssigt dyrehold

I lokalplanens delområde D fastlægges et engareal til afgræsning.

*For ikke erhvervmæssigt dyrehold i byzone henvises til Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter nr. 639 af 13/06/2012 kapt. 4.*

### Kirkebyggelinje i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 19

Lokalplanområdets nordlige del (delområde A, Højageren) er omfattet af en kirkebyggelinje på 300 meter, hvor der ikke må bygges højere en 8,50 meter.

# Redegørelse

## Lokalplan 10-6-101

Boliger, Engdraget, Højageren og Præstegårdsvej, Farstrup

### Fortidsminder

Nordjyllands Historiske Museum gør opmærksom på, at museet har væsentlige arkæologiske interesser i lokalplanområdet. Vest og nord for området er således registreret en række gravhøje fra oldtiden, hvilket ofte er en god indikator på, at der også findes bebyggelse eller flere grave i området.

På den baggrund er det Nordjyllands Historiske Museums vurdering, at der er stor sandsynlighed for at påtræffe fortidsminder under terræn ved anlægsarbejder og byggeri. Bygherre opfordres derfor til at lade museet gennemføre en større arkæologisk forundersøgelse for at få af- eller bekræftet tilstedeværelsen af fortidsminder. På baggrund af forundersøgelsen tager museet stilling til, om der er behov for en egentlig arkæologisk udgravning.

Såfremt der ved forundersøgelsen ikke påvises nogen væsentlige fortidsminder, foretager museet sig ikke yderligere. Skulle man efterfølgende ved byggemodning/byggeri alligevel påtræffe fortidsminder, vil udgiften til en arkæologisk udgravning påhvile Kulturstyrelsen.

### Natura 2000-områder

Det nærmeste Natura 2000-område er område nr. 15, Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, som ligger ca. 500 m sydvest for lokalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre parcelhuse indenfor et ubebygget areal på ca. 1,7 ha, beliggende imellem byens eksisterende bebyggelse. Lokalplanens planlægning af boliger vurderes derfor ikke at kunne medføre nye former for forstyrrelser ind i Natura 2000-område nr. 15. I kraft af en afstand på ca. 500 m til det nærmeste Natura 2000-område, vurderes lokalplanen, hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, at kunne medføre væsentlige påvirkninger ind i Natura 2000-området.

### Artsbeskyttelse

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Det aktuelle areal ligger indenfor udbredelsesområdet for en lille række landlevende dyrearter opført på EU-habitatdirektivets bilag IV. For disse arter vurderes det, at lokalplanområdet potentielt opfylder levestedsbetingelserne som yngle- og rasteområde for spidssnudet frø og flagermus, især Vandflagermus, Dværgflagermus, og Sydflagermus.

Lokalplanen medfører ikke fjernelse eller forringelse af søer eller fugtige enge af potentiel betydning som levested for spidssnudet frø, ligesom lokalplanen ikke medfører fjernelse af træer og buske af potentiel betydning som ledelinjer, sommer- eller vinteropholdssted for flagermus.

Samlet set vurderes lokalplanen således ikke at medføre forringelser for bilag IV-arter.

# Redegørelse

## Lokalplan 10-6-101

Boliger, Engdraget, Højageren og Præstegårdsvej, Farstrup

### **Servitutter**

Ejere og bygherrer må selv sikre sig 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.

# Planbestemmelser

## Lokalplan 10-6-101

Boliger, Engdraget, Højageren og Præstegårdsvej, Farstrup

### Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

### 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre:

- 1.1 at delområde A kan anvendes til boligområde,
- 1.2 at engarealet delområde D overføres til byzone,
- 1.3 at engarealet delområde D friholdes for bebyggelse,
- 1.4 at engarealet delområde D anvendes til afgrænsningsareal,
- 1.5 at eksisterende grundejerforeninger opretholdes,
- 1.6 vejadgang til boligområde udlagt i Lokalplan nr. 63.

### 2. Område og zonestatus

#### 2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Bilag 1, Matrikelkort.

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

#### 2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B, C og D, som vist på Bilag 1 og 2.

#### 2.3 Zoneforhold

Delområde D er beliggende i landzone og med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, som er vist med lodret skravering på bilag 1 til byzone. Den øvrige del af lokalplanområdet er i byzone.

*Delområde D: Farstrup By, Farstrup:  
matr. nr. 1bd: ca. 5.000 m<sup>2</sup>*

### 3. Arealanvendelse

#### 3.1 Anvendelse, delområde A

- Boliger (åben-lav, storparceller)

# Planbestemmelser

## Lokalplan 10-6-101

Boliger, Engdraget, Højageren og Præstegårdsvej, Farstrup

### 3.2 Anvendelse, delområde B1

- Boliger (tæt-lav)

### 3.3 Anvendelse, delområde B2

- Boliger (åben-lav, tæt-lav)

### 3.4 Anvendelse, delområde C

- Boliger (åben-lav, storparceller)

### 3.5 Anvendelse, delområde D

- Naturområde (afgræsningsareal)\*

*\* Engarealet har status som fersk eng og er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Arealet må hverken jordbearbejdes, kalkes eller gødskes, sprøjtes med pesticider, eller sås i græsser. Arealet må gerne afgræsses eller plejes med 1 årligt høslet.*

### 3.6 Boligtæthed, delområde A og C

Indenfor delområde A og C må der maks. opføres eller indrettes 1 bolig pr. ejendom.

## 4. Udstykning

### 4.1 Delområde A

Udstykning kan ske som vist i princippet på Bilag 2. Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 2.000 m<sup>2</sup>.

### 4.2 Delområde B1

Området må ikke udstykkes yderligere.

### 4.3 Delområde B2

Grunde til åben-lav bebyggelse skal udstykkes med en størrelse på min. 700 m<sup>2</sup>

Grunde til tæt-lav bebyggelse skal, hvis de udstykkes, have en størrelse på min. 250 m<sup>2</sup> for hver boligenhed (ekskl. andel i fællesarealer)

### 4.4 Delområde C

Området må ikke udstykkes yderligere.

### 4.5 Delområde D

Området må ikke udstykkes yderligere.

## 5. Bebyggelsens omfang og placering

### 5.1 Delområde A

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 15% for den enkelte ejendom.

Ny bebyggelse må opføres i maks. 2 etager med en bygningshøjde på maks. 8,5 meter.

# Planbestemmelser

## Lokalplan 10-6-101

Boliger, Engdraget, Højageren og Præstegårdsvej, Farstrup

### 5.2 Delområde B1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 %.

Ny bebyggelse må opføres i maks. 2 etager med en bygningshøjde på maks. 8,5 meter

### 5.3 Delområde B2

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for åben-lav bebyggelse og 40 % for tæt-lav bebyggelse

Ny bebyggelse må opføres i maks. 2 etager med en bygningshøjde på maks. 8,5 meter

### 5.4 Delområde C

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 % for den enkelte ejendom.

Ny bebyggelse må opføres i maks. 2 etager med en bygningshøjde på maks. 8,5 meter

### 5.5 Delområde D

Må ikke bebygges.

## 6. Bebyggelsens udseende

### 6.1 Facader

Facader på beboelsesbygninger kan udføres i tegl, beton, træ eller lignende. Facaderne må vandskures eller pudses og/eller males eller kalkes. Mindre bygningsdele (mindre en halvdelen af bygningens facade) kan udføres i andre materialer.

Facader på øvrig bebyggelse som garager, carporte, udhuse, drivhuse og tekniske anlæg må også udføres i andre materialer.

## 7. Ubebyggede arealer

### 7.1 Hegn i delområde A og C

Hegn i skel, mod vej, sti, nabo - eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset - dog maks 1,8 meter.

### 7.2 Fælles opholdsareal

Fællesarealet i delområde A kan indtænkes som et delvist sænket græsareal til lokal håndtering af regnvand.

For åben-lav boliger skal min. 10 % af området udlægges til fælles udendørs opholdsareal.

For tæt-lav boliger skal min. 15 % af et områdes areal udlægges til fælles udendørs opholdsareal.

### 7.3 Afgræsningsareal

Engarealet delområde D skal henligge som naturområde/afgræsningsareal og må ikke bebygges. Se endvidere punkt 3.4.

# Planbestemmelser

## Lokalplan 10-6-101

Boliger, Engdraget, Højageren og Præstegårdsvej, Farstrup

### 8. Veje, stier og parkering

#### 8.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Præstegårdsvej som vist i princippet på Bilag 2.

*Med i 'princippet' menes, at overkørsel og veje godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.*

#### 8.2 Vejadgang

Der skal sikres vejadgang mod vest til boligområde udlagt i lokalplan nr. 63, som vist på Bilag 2. Vejudlægget skal have samme bredde som øvrige vejudlæg - se punkt 8.3.

#### 8.3 Vejudlæg

Veje og vendepladser skal placeres som vist i princippet på Bilag 2. Alle veje i lokalplanområdet udlægges i en bredde af 8,5 - 9,00 m og anlægges med en kørebredde på min. 5,5 m og have et fald mod fællesarealet.

#### 8.4 Stier

Inden for lokalplanområdet skal reserveres areal til en stiforbindelse, som vist på Bilag 2. Stien forbinder Engdraget med Højageren. Stien udlægges med en bredde på 4 m, og anlægges som klippet sti eller trampesti.

#### 8.5 Parkering

De vejledende normer for parkering fremgår af kommuneplanens Bilag F.

### 9. Tekniske anlæg

#### 9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning.

#### 9.2 Ledninger og kabler

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

#### 9.3 Renovation og affald

Ved projektering af veje, fællesarealer mv. skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med renovationsvæsenets regulativer. Regulativerne findes på [www.skidt.dk](http://www.skidt.dk).

#### 9.4 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke uden Aalborg Kommunes tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er separat kloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisninger.

#### 9.5 Antenner, paraboler og lign.

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

# Planbestemmelser

## Lokalplan 10-6-101

Boliger, Engdraget, Højageren og Præstegårdsvej, Farstrup

### 10. Miljø

#### 10.1 Afledning af regnvand

Ved etablering af ny bebyggelse og befæstede arealer skal der ske ned-sivning og/eller opsamling og lokal håndtering af regnvand.

*Der vil blive stillet krav om forsinkelser af regnvand til 1 l/sek/ha ved ny bebyggelse/befæstelse. Aalborg Kommune anbefaler, at regnvand anvendes rekreativt og til at fremme biofaktoren.*

#### 10.2 Lavenergibyggeri

Der stilles som udgangspunkt krav om lavenergibyggeri, som defineret i det til enhver tid gældende bygningsreglement. Fjernvarme anbefales som udgangspunkt i alt byggeri, hvor det er muligt.

### 11. Grundejerforening

#### 11.1 Medlemspligt og tilskødning af arealer

Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens delområde A.

Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Aalborg kom-mune. 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 omfatter tillige afvandning, herunder vedligehold af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.

#### 11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Aalborg Kommune.

#### 11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen oprettes senest når Aalborg Kommune kræver det.

#### **For delområde B1 og B2 og C gælder:**

For delområde B1, B2 og C gælder bestemmelserne om grundejerforening fra Lokalplan nr. 32:

*11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens delområde I og II samt en grundejerforening for samtlige grundejere i delområde IV.*

*11.2 Grundejerforeningen for delområde I og II skal forestå drift og vedligeholdelse af de i afsnit 9.3 nævnte fællesområde.*

*Grundejerforeningen for delområde IV skal forestå drift og vedligeholdelse af det i afsnit 9.4 nævnte fællesområde.*

# Planbestemmelser

## Lokalplan 10-6-101

Boliger, Engdraget, Højageren og Præstegårdsvej, Farstrup

*11.3 Grundejerforeningerne skal oprettes når byrådet kræver det.*

*11.4 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af byrådet.*

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

### 12.1 Betingelser, hele området

Ny bebyggelse, eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer, må ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før nedennævnte anlæg er udført for den del af området, som tages i brug:

- Veje skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.3.
- Stier skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.4.
- Parkering skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.5.
- Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.1.
- Bebyggelsen skal være separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning.

## 13. Lokalplan og byplanvedtægt

### 13.1 Ophævelse af Lokalplan nr. 32 for et område i Farstrup ved Præstegårdsvej til bolig- og institutionsformål, åben-lav og tæt-lav bebyggelse og hobbylandbrug.

Ved endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af Lokalplan 10-6-101 ophæves Lokalplan nr. 32 på alle punkter med undtagelse af Punkt 11. Grundejerforeninger, for det område der er omfattet af Lokalplan 10-6-101.

### 13.2 Ophævelse af Lokalplan nr. 63 for områder til offentlige formål, boligformål og blandet bolig og erhverv i Farstrup.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 10-6-101 ophæves Lokalplan nr. 63 for det område som er omfattet af Lokalplan 10-6-101.

## 14. Servitutter

*Der ophæves ingen servitutter.*

## 15. Retsvirkninger

### 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.

# Planbestemmelser

## Lokalplan 10-6-101

Boliger, Engdraget, Højageren og Præstegårdsvej, Farstrup

### **15.4 Dispensationer**

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Byrådet 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 byrådet ekspropriere.

## **Vedtagelse**

Lokalplanen er endeligt godkendt af Aalborg Byråd den 23. marts 2015

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 1. april 2015  
Fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger.

# Vejledning

## Lokalplan 10-6-101

Boliger, Engdraget, Højageren og Præstegårdsvej, Farstrup

### Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

### Hvad består lokalplanen af?

**Redegørelsen**, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Her redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

**Planbestemmelserne**, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

#### Bilag:

**Matrikelkort**, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

**Arealanvendelseskort**, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

**Illustrationsskitse**. Desuden kan der være en illustration, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg *kan* udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

### Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

### Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan, offentliggøres det i mindst 8 uger. 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.

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 godkendt 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.

### Retsvirkninger

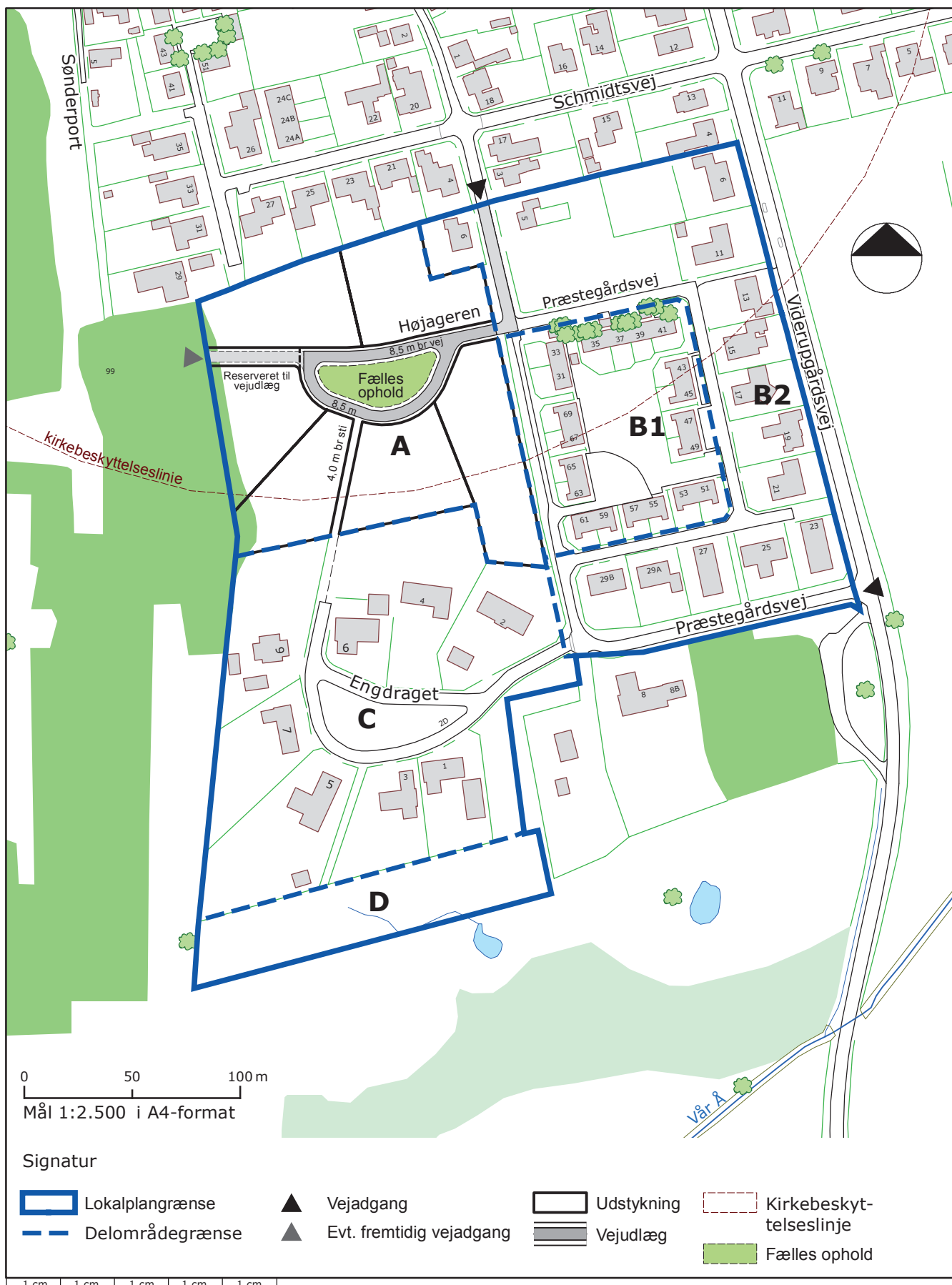
Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnit 15. Retsvirkninger.



# Arealanvendelse

## Lokalplan 10-6-101

Boliger, Engdraget, Højageren og Præstegårdsvej, Farstrup



# Illustrationsskitse

## Lokalplan 10-6-101

Boliger, Engdraget, Højageren og Præstegårdsvej, Farstrup

