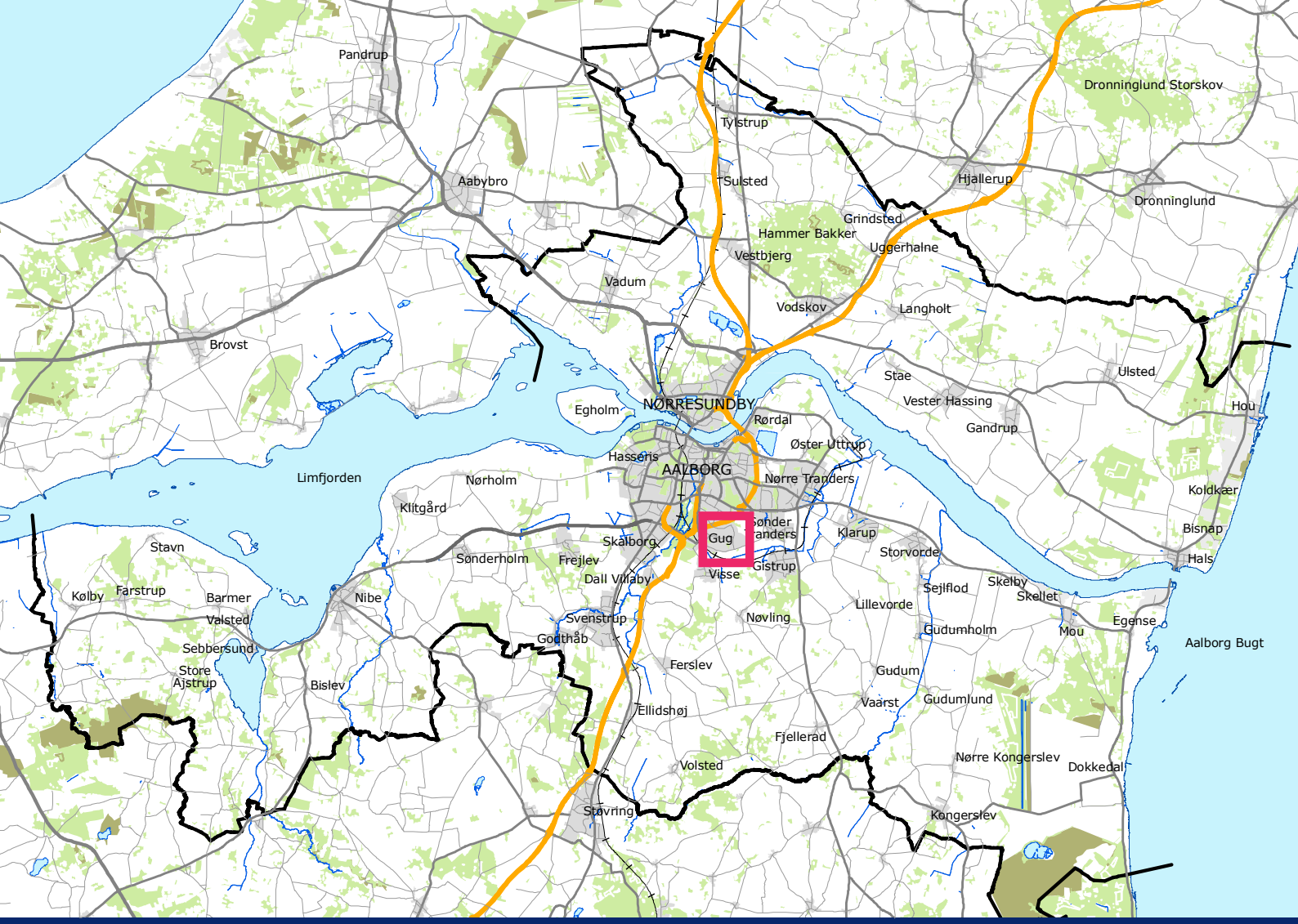


August 2016

LOKALPLAN 4-3-103

Boliger og rekreativt område, Gaias Alle

Gug

Aalborg Kommune

Vejledning
Lokalplan 4-3-103.

Boliger og rekreativt område, Gaias Alle, Gug

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. Illustrationsskitsen 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.

Indhold og kontaktoplysninger
Lokalplan 4-3-103.

Boliger og rekreativt område, Gaias Alle, Gug

Vejledning. Hvad er en lokalplan? 2
Oversigtskort 4

Redegørelse
Lokalplanens baggrund og formål 5
Lokalplanområdet 5
Lokalplanområdets omgivelser 7
Lokalplanens indhold 7
Volumenstudie 14
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning 15
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning 17
Øvrige krav i medfør af anden lovgivning 19
Servitutter 21

Planbestemmelser
Indledning 22
1. Formål 22
2. Område og zonestatus 22
3. Arealanvendelse 23
4. Udstykning 24
5. Bebyggelsens omfang og placering 24
6. Bebyggelsens udseende 26
7. Ubebyggede arealer 27
8. Veje, stier og parkering 30
9. Tekniske anlæg 32
10. Miljø 32
11. Grundejerforening 32
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug 33
13. Lokalplan og byplanvedtægt 33
14. Servitutter 33
15. Retsvirkninger 33

Godkendelse 34

Bilag
Matrikelkort ..... Bilag 1
Arealanvendelse ..... Bilag 2
Illustrationsskitse ..... Bilag 3
Jordfarveskalaen ..... Bilag 4

Nærmere oplysninger

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

Lokalplanen er udarbejdet af Aalborg Kommune i samarbejde LE34.

Oversigtskort
Lokalplan 4-3-103.

Boliger og rekreativt område, Gaias Alle, Gug



Lokalplanområdets afgrænsning, målforhol 1:5.000. Luftfoto optaget 2015.

Redegørelse
Lokalplan 4-3-103.

Boliger og rekreativt område, Gaias Alle, Gug

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for opførelse af op til 35 private villaer samt etablering af et større rekreativt areal. De nye boliger placeres i 4 mindre boligklynger i områdets yderkanter i tilknytning til de omkringliggende eksisterende boligområder. En enkelt villa placeres centralt i området. Der tages hensyn til udsigtskilerne fra områdets højeste punkt ved gravhøjen Møgelhøj.

En stor del af lokalplanområdet udlægges til rekreativt område, der skal være offentligt tilgængeligt. Området skal fremstå som et åbent græsareal. Gennem området etableres stiforbindelser, der forbinder området med de omkringliggende områder, og der gives mulighed for, at der inden for området kan etableres rekreative anlæg.

Ny bebyggelse inden for området skal opføres i høj arkitektonisk kvalitet i et moderne og enkelt formudtryk i materialer af god kvalitet.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 1bk Gug By, Sdr. Tranders og matr. nr. 20u Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders. Området udgør et samlet areal på ca. 11,7 ha. Ejendommene ejes af private lodsejere.

Området er ved planens udarbejdelse beliggende i landzone og vil ved planens godkendelse blive overført til byzone.

Gug Alper består både af naturen og kulturen, hvilket gør stedet unikt, med et bølgende istidslandskab, fortidsmindet Møgelhøj og udsigt over Indkildedalen. Størstedelen af arealet dyrkes ved planens udarbejdelse landbrugsmæssigt og er ikke offentligt tilgængeligt. Området ligger som en indesluttet enhed omgivet af boligbebyggelser mod nord, syd og vest og udviklingsområder længere mod øst.

Fotos nedenfor viser udsigten fra gravhøjen Møgelhøj. Øverste foto viser udsigten mod øst og nederste foto viser udsigten mod syd.





Redegørelse
Lokalplan 4-3-103.

Boliger og rekreativt område, Gaias Alle, Gug



Udsigt fra Møgelhøj mod sydøst, her ligger et areal med kratskov, som bevares.

Indenfor lokalplanområdet er terrænet meget kuperet og fremstår som en sydvendt skråning.

Fra Møgelhøj, som er områdets højeste punkt, er der en god udsigt mod Indkildedalen og ind over morænebakkerne syd for dalen. Møgelhøj ligger i ca. kote 67, og terrænet falder mod øst til omkring kote 30 mod Zeusvej.

Der findes ingen eksisterende bebyggelse inden for planområdet.

I den vestlige del af området har der tidligere været udført grusindvinding, hvilket terrænet i området bærer tydeligt præg af. Denne del af området har desuden været anvendt til fyldplads over en årrække tilbage i 60'erne til sidst i 70'erne. Områdets afgrænsning mod sydvest fremstår som en stejl skråning.

Den østlige del af matr. nr. 1bk, Gug By, Sdr. Tranders anvendes i dag som græsningsareal for heste. Mod sydøst finder man et areal med kratskov, der henligger som urørt skov, der er domineret af hvidthjørn og skovelm. Der henvises til oversigtskort side 4.

Et areal mod sydøst, nord for kratskoven, er desuden registreret som beskyttet overdrev iht. naturbeskyttelseslovens § 3. Det beskyttede areal er vist på kortbilag 2.

Gravhøjen Møgelhøj, der er beskyttet iht. museumsloven, ligger på kanten til lokalplanområdet mod nordvest. Fortidsmindet er omfattet af en 100 meter beskyttelseslinje målt fra højfoden, jf. Naturbeskyttelseslovens § 18. Gravhøjen og beskyttelseslinjen er vist på kortbilag 2.

At bo i Gug Alper skal være som at bo i naturen. Det nye Gug Alper skal være et sted for alle, hvor naturværdier, hverdage og kulturhistorien beriger hinanden.

Den østlige del af området set fra den projekterede sammenføring af Zeusvej.



Redegørelse
Lokalplan 4-3-103.

Boliger og rekreativt område, Gaias Alle, Gug

Lokalplanområdets omgivelser



Boligområde ved Plutonvej vest for lokalplanområdet.



Tæt-lav bebyggelse ved Kronosvej, syd for lokalplanområdet.

Planområdet ligger i den sydlige del af Gug, "Gug Alper", der er en del af Tranders - Gug kridtbakkens sydlige del. Området fremstår som en del af den grønne kile, der strækker sig fra det åbne land mod øst i vestlig retning til boligområdet ved Plutonvej. Der henvises til ortofotoet på side 4.



Gravhøjen Møgelhøj ligger på grænsen til lokalplanområdet mod nordvest.

I midten grænser planområdet op til et areal, der er registreret som beskyttet overdrev, og som indgår som en del af Den Overordnede Grundejerforenings fælles friareal.

Nord for området ligger Landlystvej og Ledavej med tæt-lav boligbebyggelser. Mellem bebyggelserne og lokalplanområdet findes der læbælter.

Mod syd findes et større boligområde bestående af både tæt-lav og åben-lav bebyggelse ved Kronosvej, der afgrænses mod syd mod det åbne landskab af Sønder Tranders Vej.

Sydøst for planområdet ligger et nyere villaområde ved Prins Paris Alle, der er næsten fuldt udbygget.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes delvis til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelser og delvis til rekreativt område med mulighed for offentlighedens adgang.

Området vil blive domineret af et centralt beliggende åbent rekreativt engareal, der skal bidrage til områdets herlighedsvædi. Der etableres en villa "Villa Gug" i den centrale del af området som en skulptur i landskabet. Der etableres op til 34 boliger i områdets yderkanter i tilknytning til omgivende boligområder. Den nye bebyggelse, samt disponering af boligernes opholdsarealer, skal sikre en åben og grøn karakter, således at bebyggelsen fremstår i en sammenhæng med omkringliggende rekreative områder.

Redegørelse
Lokalplan 4-3-103.

Boliger og rekreativt område, Gaias Alle, Gug

Illustrationen viser delområdeafgrænsningen.



I den østlige del af lokalplanområdet etableres de nye boliger som fritliggende boliger placeret i det åbne landskab, hvor naturpræget gives høj prioritet.

Disponering og anvendelse
Området opdeles i 6 delområder. Delområde A, B, C, D og E udlægges til boligformål og overføres til byzone. Mens delområde F udlægges til rekreative formål og overføres til byzone.

Inden for delområde A, der udlægges i den centrale del af planområdet, må der udstykkes en ejendom, hvor Villa Gug kan opføres.

Delområde B udlægges mod sydvest og kan udstykkes til maksimalt 7 grunde med en størrelse på mellem ca. 900 m² - 1.750 m² og med mulighed for opførelse af én bolig på hver grund.

Delområde C udlægges mod nord og kan udstykkes til maksimalt 7 grunde med en størrelse på mellem ca. 1.150 m² - 2.500 m² og med mulighed for opførelse af én bolig på hver grund.

Delområde D og E udlægges mod øst og kan udstykkes til samlet maksimalt 20 fritliggende villaer og tæt-lav boliger. Bebyggelsen kan udstykkes som enten sokkelparceller med en størrelse på maks. 300 m^2 pr. bolig eller som traditionelle parceller, med en størrelse på minimum 700 m^2, dog 400 m^2 pr. bolig for tæt-lav boliger.

Boligenklaverne inden for den vestlige del af området, delområde A, B og C er fastlagt udfra principperne om, at sikre de primære udsigter fra gravhøjen Møgelhøj. Således placeres ny bebyggelse primært i de sekundære udsigtskiler i områdets nordøstlige og sydvestlige del. Villa Gug placeres centralt i området i det midterste sekundære udsigtsområde. Med angivelse af byggefelt, facadehøjde og tilladt tagkote sikres en tilpasning til det kuperede landskab, og at udsigten fra Møgelhøj hen over Indkildedalen bevares med kig "henover" Villa Gug. Sydøst for villaen ligger et område med skovbevoksning. Lokalplanen sikrer, at skoven bevares.

Redegørelse
Lokalplan 4-3-103.

Boliger og rekreativt område, Gaias Alle, Gug



Illustrationsplan

Ny bebyggelse inden for delområde B skal placeres i henhold til bygningsreglementets bestemmelser. Dvs. at bebyggelsen skal placeres minimum 2,5 meter fra skel mod nabo, vej og sti.

Inden for delområde C er der udlagt byggelinjer. Ny bebyggelse må ikke opføres nærmere skel mod nabo og vej end 5 meter. Desuden skal bebyggelsen trækkes tilbage fra det rekreative offentlige areal, for at sikre at de primære udsigtskiler friholdes for bebyggelse. Desuden sikres med disponeringen en blød overgang fra den private bolig til det offentlige rekreative areal.

Ny bebyggelse inden for delområde D skal etableres som fritliggende villaer og indenfor delområde E som tæt-lav boliger i form af fritlæggende boliger på små grunde. Således sikres det, at bebyggelsen får præg af bygninger placeret i et åbent landskab. Etablering af bygninger på sokkelgrunde betyder at bygningsreglementets bestemmelser om afstand til skel mv. tilsidesættes.

Delområde F, som udlægges til rekreativt område, omfatter landskabsrummet mellem boligudstykningerne. Området skal fremstå som et åbent græsareal.

Gug er placeret på Tranders Bakken formet af istidens gletchere. Tranders Bakken er en kridtbakke dækket af et tyndt morænelag af sten, grus og ler iblandet sand. Fra bakken har man udsigt over Indkildedalen, som er hævet havbund fra Stenalderen. Der bør bevidst arbejdes med områdets jordtyper for at skabe rum for en bred vifte af vækst-

Kortet illustrerer de primære og sekundære udsigter fra gravhøjen Møgelhøj. De primære udsigter er vist med lys grå farve og skal i videst muligt omfang friholdes fra bebyggelse. Ny bebyggelse placeres inden for de sekundære udsigter vist med mørk grå farve. Der henvises desuden til fotos på side 5, der viser udsigten set fra Møgelhøj i syd og østlig retning.



forhold for områdets vegetation. Den kridtholdige jord kan eksponeres udvalgte steder og give mulighed for etablering af særegne naturtyper.

Indenfor området kan der etableres vejanlæg, forsinkelsesbassin og anlæg til Lokal Afledning af Regnvand (LAR), og der vil blive udlagt stier, der kobles på omkringliggende eksisterende stier og det overordnede stinet.

Der kan inden for den vestlige del af området opføres og etableres anlæg til rekreative og tekniske formål, såsom skilift, udendørs fitness mv. i den østlige del vil naturpræget blive dominerende.

Bebyggelse
Nye bebyggelser inden for lokalplanområdet skal opføres som unikke villaer i høj arkitektonisk og materialemæssig kvalitet - ikke som traditionelle standardiserede parcelhuse, men istedet huse med individuelle og mangfoldige udtryk. Ny bebyggelse inden for den vestlige del af området (delområde A, B og C) skal opføres i samme arkitektoniske formsprog, så området fremstår som en helhed. Nye bebyggelser skal opføres i et individuelt udformet og enkelt formudtryk. På næste side er vist nogle eksempler på, hvad der skal forståes som moderne og enkelt formudtryk. Lokalplanen fastsætter nogle retningslinjer for, hvad man ikke ønsker i området. Der henvises desuden til designmanual udarbejdet af BIG arkitekter.

Redegørelse
Lokalplan 4-3-103.

Boliger og rekreativt område, Gaias Alle, Gug



















Ovenstående billeder er blot nogle eksempler på, hvilken type arkitektur man ønsker i den vestlige del af området.

Ny bebyggelse i den østlige del af området (delområde D og E) skal ligeledes fremstå med beslægtet arkitektonisk formsprog og farvevalg, så det samlede område fremtræder som en visuel og harmonisk helhed.

Der fastsættes en maksimal bebyggelsesprocent til 30 pct. for den enkelte ejendom i delområde A, B, C og D og en samlet rummelighed til bebyggelse i delområde E på 1.400 m^2. Dette giver en samlet bebyggelsesprocent på ca. 10 indenfor lokalplanområdet. Ny bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager, bebyggelsen kan dog delvis fremtræde i 3 etager, hvor terrænet muliggør dette.

Der kan opføres tagterasse på bygningsdele i stueplan eller 1. sals plan. Tagterassen betragtes som en etage og skal indgå i de maksimale 2 etager.

Bebyggelsen kan opføres med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Inden for delområde A må højeste punkt på taget ikke overstige kote 64 DVR90 (hvilket svarer til ca. 9,5 m. over nuværende). Med en maksimal facadehøjde på 8,5 meter tages udgangspunkt i en terrænkote på 54,5 eller derunder.

Lokalplanen fastsætter vilkår om, at ejendomme inden for delområde B og C, markeret med gult på kortbilag 2, kun må opføres i 1 etage og med en bygningshøjde på maks. 5 meter. Bestemmelsen skal sikre udsyn fra gravhøjen.

Der må ifølge lokalplanen foretages terrænregulering i forbindelse med byggemodningen, med det formål at få veje og bygninger indpasset i landskabet.

Trafik
Delområde A, C, D og E får vejadgang fra øst fra Zeusvej via en øst-vestgående adgangsvej, Gaias Alle, mens boligområdet mod sydvest, delområde B, får vejadgang via Kronosvej.

Vejen fra Zeusvej anlægges med en hældning på maksimalt 70 $^{0}/_{00}$ og skal tilpasses landskab og terræn. Den vil på en kortere strækning blive anlagt i ca. 1,25 meter over nuværende terræn og lavest 2,10 meter under terræn. For at tilpasse vejen skal den etableres med naturlige skråningsanlæg.

Vejene skal trykkes i landskabet for at minimere deres visuelle effekt.

Der skal på egen grund i delområde A, B og C etableres minimum 1 parkeringsplads. Derudover udlægges parkering langs adgangsvejene. I delområde D og E skal der udlægges minimum 2 parkeringspladser på egen grund.

Inden for området udlægges der stier gennem det rekreative område, der forbinder området med de omkringliggende områder og kobles på det overordnede stinet.

Landskab og beplantning
Områdets landskab fremstår meget kuperet. Ny bebyggelse og veje

skal placeres under hensyn til det eksisterende terræn og skal så vidt muligt indpasses i landskabet, således at eksisterende landskabstræk bevares og markante terrasseringer undgås. Lokalplanen sikrer, at der ikke foretages væsentlige terrænændringer af det eksisterende terræn.

Lokalplanens delområde F udlægges til rekreative formål og skal fremstå som et åbent græsareal. Området skal være offentligt tilgængeligt, hvilket etablering af stier igennem området er med til at synliggøre.

Der stilles i lokalplanen vilkår om, at der ikke må hegnes omkring parcellerne, hvilket skal sikre en blød overgang mellem den private bolig og det offentlige rekreative areal. Dog kan der i umiddelbar tilknytning til boligen etableres private opholdsarealer som terrasser o.lign., der kan afskærmes med hegn.

Kratskoven mod sydøst, inden for delområde F, som er udpeget på kortbilag 2, skal bevares. Beplantningen kan udtyndes og beskæres som en del af den almindelige vedligeholdelse.

Volumenstudier

Der er udarbejdet en 3D model af områdets vestlige del. Nedenstående illustrerer de nye bygningers volumen og placering set fra Møgelhøj mv.



Volumenstudie; oversigt



Volumenstudie A; udsigt fra Møgelhøj mod sydøst mod "Villa Gug".



Volumenstudie B; udsigt fra beplantningsbæltet ved bebyggelsen ved Ledavej mod "Villa Gug".

Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning

MV - Miljøvurdering af planer og programmer

Lov om "Miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport) med det formål at fremme bæredygtig udvikling.

For at danne et overblik over, om lokalplan 4-3-103 og kommuneplantillæg 4.039 kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en screening af planforslagene. Kommunens konklusion om at undlade miljøvurdering er ikke sendt i høring, da Aalborg Kommune er den myndighed, hvis myndighedsområde fortrinsvis berøres af planen. Aalborg Kommune har derfor kompetencen til at vurdere de afledte miljøkonsekvenser på det konkrete sted.

Resultatet er, at der *ikke* skal udarbejdes en miljørapport, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og i øvrigt forventes ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen findes i dokumentet "MV - Screening/scoping", som kan ses sammen med planerne på kommunens hjemmeside i planernes høringsperiode.

VVM -
Vurdering af visse offentlige og private anlægs Virkning på Miljøet

I Bekendtgørelsen om VVM: "Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet" er det på bilag 1 og bilag 2 defineret, hvilke anlægsarbejder mv., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planen omfatter ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i ovennævnte bekendtgørelse. Derfor skal der ikke udarbejdes en VVM-screening eller en VVM-redegørelse. Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en VVM-screening.

EF-habitatdirektivet

Natura 2000-områder
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 område ligger ca. 9 km nordvest for planområdet - Natura 2000 område nr. 15 "Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal". Alene pga. afstanden vurderes, at planlægningen af området til boligformål og rekreativ anvendelse hverken i sig selv eller sammen med andre planer og programmer vil påvirke Natura 2000 området.

Bilag IV-arter
Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng be-

skyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen ligger inden for udbredelsesområdet for en række arter, opført på Habitatdirektivets bilag IV, herunder damflagermus, vandflagermus, sydflagermus, dværgflagermus, markfirben, stor vandsalamander og spidssnudet frø. De eneste arter, der potentielt forventes på lokaliteten er flagermus og muligvis markfirben. Størstedelen af arealet, hvor inden for ny bebyggelse opføres, er intensivt dyrket landbrugsjord. Det vurderes derfor, at der ikke vil ske en påvirkning af flagermus og markfirben.

Kommuneplanen

Kommuneplanens hovedstruktur
Aalborg Kommune ønsker at koncentrere Aalborgs byvækst inden for vækstaksen, som er et bånd, der løber fra lufthavnen i nordvest til havnen i sydøst.

I Aalborg ønsker man at fremme byfortætning frem for byspredning og fortætningen skal primært ske inden for eksisterende byomdannelsesområder beliggende i vækstaksen.

Dog er det også vigtigt at have fokus på nye mindre fortætningspotentialer i de eksisterende by- og boligområder, hvor Gug Alper fremhæves under emnet "Byfortætning og grønne interesser". Der lægges op til, at der i Gug Alper arbejdes med at skabe muligheder for randbebyggelse, som ikke tilsidesætter de grønne interesser, men derimod understreger og styrker dem.

Lokalplanen giver netop mulighed for opførelse af et mindre antal boliger i randen af området samt etablering af et åbent grønt rekreativt område med flere stiforbindelser gennem området, der skal signalere, at området er offentligt tilgængeligt. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Nye boliger
Planen vil muliggøre opførelse af i alt 35 boliger. Kommunens opdaterede rummelighedsregnskab for nye boliger kan ses på kommuneplanens bilag M.

Kommuneplanrammer
Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 4.3.R6 Gug Alper m.m, der er udlagt til fritidsformål, rekreative formål og naturbeskyttelse. Adgangs- og opholdsmuligheder for offentligheden skal sikres under hensyntagen til de landskabelige kvaliteter. Der kan inden for området opføres bygninger og anlæg, som er nødvendige for områdets anvendelse og kun i områdets vestlige del.

Lokalplanen giver mulighed for, at der inden for delområde A, B, C, D og E kan opføres nye boliger, hvilket ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Delområde A, B, C, D og E overføres til boligrammeområde. Delområde F, som ifølge lokalplanen udlægges til rekreative formål fastholdes som en del af rammeområde 4.3.R6.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillæg 4.039 offentliggøres samtidig med lokalplanen i et særskilt dokument.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Trafikregulering

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

Område beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3

Inden for lokalplanområdet findes et overdrevsareal mod sydøst og mod sydvest, der er beskyttet jf. Naturbeskyttelseslovens § 3. Der henvises til oversigtskort nedenfor. Der må ikke foretages aktiviteter der kan medføre ændringer i områdernes tilstand uden at Aalborg Kommune, Park & Natur, giver tilladelse hertil.

Lokalplanens delområde F, der er udlagt til rekreative formål, skal fremstå som en åben græseng. Da der findes overdrev i området, er der rig mulighed for at udvikle denne naturtype. Med tiden kan arealerne, der i dag dyrkes til intensiv landbrugsdrift, vokse sig ind i en beskyttelse iht. Naturbeskyttelsesloven.

Såfremt der går noget tid, før boligerne opføres, kan dette medføre, at byggefelterne vokser sig ind i § 3 beskyttelse, hvilket betyder, at der ikke efterfølgende kan opføres ny bebyggelse som planlagt. Etablering af boliger på et senere tidspunkt kan derfor i et sådant tilfælde forudsætte, at der medddeles dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

Beskyttet overdrev kan indgå som en del af opholdsarealet, dog må arealets tilstand ikke ændres.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af vejareal ind i det beskyttede overdrev, hvilket forudsætter en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3. Aalborg Kommune er indstillet på at meddele denne dispensation på betingelse af, at der etableres erstatningsareal.

Fortidsminder

Mod nordvest ligger gravhøjen Møgelhøj, der er omfattet af en 100 meter fortidsmindebeskyttelseslinje. Der må ikke foretages ændring af tilstanden af arealet inden for 100 meter fra fortidsmindet, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven, jf. naturbeskyttelseslovens § 18.

Formålet med fortidsmindebeskyttelseslinjen er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer. Både den generelle betydning af fortidsminderne i landskabsbilledet, indsyn til og udsyn fra fortidsminderne skal sikres med bestemmelsen. Samtidig skal bestemmelsen siksre de arkæologiske lag i området omkring fortidsminderne, idet der ofte er særlige kulturhistoriske levn i områderne tæt ved de fredede fortidsminder.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af sti inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, hvilket forudsætter, at Aalborg Kommune, Park og Natur dispenserer fra fortidsmindebeskyttelseslinjen. Kommunen er indstillet på at meddele dispensation til etablering af sti inden for beskyttelseslinjen, da det vurderes at etablering af anlæggene ikke vil være i strid med lovens formål.

Museumsloven

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder finder spor af fortidsminder, skal arbejdet ifølge museumslovens § 27 standses, hvis det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

Nordjyllands Historiske Museum har, for den vestlige del, været hørt indledningsvist. Udover Møgelhøj, er der i området registreret to overpløjede og nu bortgravede gravhøje. Museet vurderer på baggrund af den topografiske beliggenhed og de mange kendte fortidsminder inden for lokalplanområdet, at der er stor sandsynlighed for at finde fortidsminder under terræn ved byggemodning og byggeri. Derfor anbefales, at der laves en større arkæologisk forundersøgelse.

Landbrugspligt

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

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. NaturErhvervsstyrelsen 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.

Zoneforhold og bonusvirkning

Lokalplanområdet, ejendommen matr. nr. 1bk Gug By, Sdr. Tranders og matr. nr. 20u Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders ligger i landzone. Boligområderne, delområde A, B, C, D og E overføres ved planens endelige godkendelse og bekendtgørelse til byzone. Delområde F, udlagt til rekreativt areal, overføres ved planens endelige godkendelse og bekendtgørelse til byzone.

Lokalplanen erstatter planlovens § 35, stk. 1 om landzonetilladelser.

Lokalplanen indeholder dermed bonusvirkning og der skal ikke søges om landzonetilladelse til at delområde F må anvendes til rekreative formål, udstykning af tekniske anlæg, veje og stier, LAR-løsninger og forsinkelsesbassin og opførelse af anlæg og bebyggelse til rekreative formål iht. lokalplanens bestemmelser.

Øvrige krav i medfør af anden lovgivning mv.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanens delområde E og en mindre del af delområde D ligger inden for et nitratførsomt indvindingsopland. Jævnfør statens vandplaner (retningslinje 41), skal bl.a. indvindingsoplande så vidt muligt friholdes for udlæg af arealer til byudvikling. Der kan dog udlægges arealer til byudvikling, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Ved byudvikling i indvindingsoplande til almene vandforsyninger, skal det af kommune- og lokalplaners retningslinjer fremgå, hvordan grundvandsinteresserne beskyttes.

Der er gennemført en vurdering og redegørelse for grundvandsbeskyttelse, der fremgår af kommuneplantillæg nr. 4.039.

Ifølge OSD redegørelsen vurderes etableringen af det påtænkte boligområde ikke at udgøre en væsentlig påvirkning af grundvandet, og der vurderes ikke at være behov for yderligere tiltag i forhold til beskyttelse af grundvandet, da

- der er tale om et mindre område svarende til under 0,01% af det samlede OSD-område,
- anvendelsen til boligformål vurderes at være mindre grundvandstruende end den nuværende anvendelse til jordbrug i forhold til påvirkning fra nitrat og pesticider,
- kun ca. 10 boliger placeres inden for det udpegede indvindingsopland,
- alt potentielt forurenet vand fra veje og befæstede flader håndteres i et lukket system og ledes til kloak.

Spildevandsafledning

Lokalplanområdet ligger udenfor Aalborg Kommunes spildevandsplan. Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

Afledning af overfladevand

Da området skal seperatkloakeres bør der være særligt fokus på lokal håndtering af regnvand.

Store dele af arealerne er udlagt til grønne rekreative arealer uden fast befæstelse, der medvirker til lokal nedsivning af regnvandet.

Lokalplanen giver desuden mulighed for, at der inden for området kan etableres regnvandsbassin, der kan være med til at forsinke regnvandet, inden det afledes til vandløb samt LAR-løsninger.

Alt regnvand fra tage, veje og øvrige befæstede flader delområde E skal opsamles og ledes til kloak, mens øvrigt regnvand kan nedsives.

Renovation og affald

Køreveje og vendepladser, samt transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne, skal indrettes efter reglerne i Aalborg Forsyning, Renovations regulativer.

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

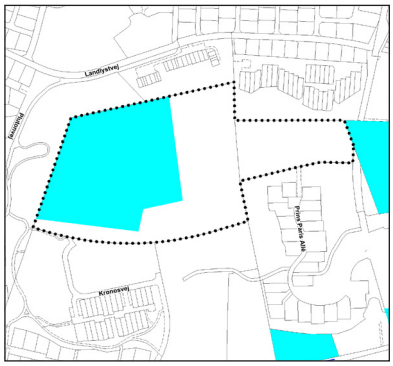
Regulativerne samt yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk.

Opvarmning

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart udenfor Aalborg Forsyning, Varme's nuværende forsyningsområde. I henhold til varmeforsyningsloven er det en forudsætning for forsyning af et område med kollektiv forsyning med f.eks. fjernvarme, at der udarbejdes et projektforslag, der viser at forsyning er samfundsøkonomisk rentabel. Aalborg Forsyning, Varme vil derfor igangsætte arbejdet med et projektforslag.

Hvis det på den baggrund besluttes at forsyne området med fjernvarme, skal bebyggelse tilsluttes kollektivt varmeforsyningsanlæg.

Jordforurening



Illustrationen viser med blå farve det areal, der er registreret som V1 kortlagt. Kortet er ikke målfast.

En del af ejendommen matr. nr. 1bk Gug By, Sdr. Tranders er registreret som V1 kortlagt efter reglerne i i jordforureningsloven. Arealet er vist på illustrationen på denne side.

Arealet blev i perioden fra 1961 - 1979 anvendt til fyldplads. Regionen har udført undersøgelser af forureningen og der er konstateret forurening med kulbrinter (olieprodukter) og PAHér (tjærestoffer) i området, hvor der tidligere har været fyldplads. Regionen vurderer, at den konstaterede forurening fra fyldpladsen er af en sådan karakter og et sådant omfang, at den kan udgøre en risiko ved ændret anvendelse til følsom anvendelse, jordflytning eller fremtidige bygge- og anlægsarbejder medmindre der gennemføres afværgeforanstaltninger.

Den øvrige del af matr. nr. 1bk Gug By, Sdr. Tranders er udtaget af kortlægningen, da denne del af ejendommen kun har været benyttet til almindelig landbrugsdrift.

I henhold til jordforureningslovens § 8 skal ejere eller brugere af forureningskortlagte arealer ansøge kommunen om tilladelse til ændring af arealanvendelsen til bl.a. boligformål og i visse situationer også tilladelse til påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder. Bortskaffelse af jord for forureningskortlagte ejendomme skal endvidere anmeldes til Aalborg Kommune og godkendes inden transporten iværksættes.

Hvis man opfører ny bolig eller ændrer anvendelsen af et areal til bolig, skal ejer/bruger ifølge jordforureningslovens § 72 b sikre sig, at det

øverste 50 cm`s jordlag på de ubebyggede arealer ikke er forurenet, eller at der er varig fast belægning. Yderligere oplysninger kan fås ved at kontakte Aalborg Kommune.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på yderligere 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.

Der er 1. januar 2008 indført nye regler om områdeklassificering. På www.aalborgforsyning.dk kan man se, om lokalplanområdet er helt eller delvist omfattet af områdeklassificeringen. Områdeklassificering betyder, at jorden defineres som værende lettere forurenet. Det medfører, at flytning af jord fra hver enkelt ejendom skal anmeldes til Miljø, og at jorden fra hver ejendom skal analyseres i forbindelse med jordflytningen. Flytning af jord fra kortlagte arealer samt offentlige veje skal ligeledes anmeldes til Miljø.

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 forsyningsselskaber 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 forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. tinglyste 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.

Matr.nr. 1bk, Gug By, Sdr. Tranders
Tinglyst: 01.11.1993
Titel: Dok om færdselsret mv., Vedr. 1a, 1bk og 1 bl
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune og Fællesforeningen Kronosvej

På matr. nr. 1bk Gug By, Sdr. Tranders, mod sydvest er anlagt sti- og vejareal. Fællesforeningen Kronosvej skal vedligeholde sti og vejen indtil vejen skal benyttes i forbindelse med udstykning af matr. nr. 1bk. Lokalplanen er ikke i strid med servitutten.

Planbestemmelser
Lokalplan 4-3-103.

Boliger og rekreativt område, Gaias Alle, Gug

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 området kan anvendes til boligformål, som åben-lav og tæt-lav bebyggelser samt rekreative formål. Der må maksimalt etableres 35 boliger indenfor lokalplanområdet,

1.2 at der centralt i området kan etableres en villa - benævnt Villa Gug,

1.3 at ny bebyggelse i den vestlige del placeres således, at udsigten fra gravhøjen Møgelhøj mod syd, sydøst og øst i bevares,

1.4 at ny bebyggelse og veje placeres under hensyntagen til eksisterende terræn, så eksisterende landskabstræk så vidt muligt bevares,

1.5 at nye bebyggelser inden for området opføres med gennemgående aktitektoniske træk, så området fremstår som en harmonisk helhed med individuelle, unikke og forskelligartede udtryk.

1.6 at de rekreative arealer gives en karakter af åbne engarealer,

1.7 at der sikres vejadgang til lokalplanområdet fra Zeusvej og fra Kronosvej.

1.8 at det rekreative areal bevares som et offentligt tilgængeligt friareal.

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, D, E og F som vist på kortbilag 1 og 2.

2.3 Zoneforhold
Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt godkendte lokalplan overføres landzonearealet, som er vist med lodret skravering på kortbilag 1, til byzone.

Følgende arealer overføres til byzone:
Matr.nr. 1 bk, Gug By, Sdr. Tranders:
matr. nr. 1bk: ca. 96.911 m^2

Matr.nr. 20u, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders:
Matr. nr. 20u: ca. 21.101 m^2.

Lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt. Ejendommen skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler indtil de tages i brug til det, lokalplanen bestemmer.

Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra en landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning, hvor en sådan er nødvendig.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A

- Boligformål i form af åben-lav bebyggelse. Der må inden for delområdet opføres maksimalt en bolig.

Det er en forudsætning at delområdets sydlige del, der er beskyttet i henhold til naturbeskyttelsesloven, ikke bebygges eller anlægges som have eller andre tiltag, der medfører tilstandsændringer af den beskyttede natur.

3.2 Anvendelse, delområde B

- Boligformål i form af åben-lav bebyggelse. Der må inden for delområdet opføres maksimalt 7 boliger.

3.3 Anvendelse, delområde C

- Boligformål i form af åben-lav bebyggelse. Der må inden for delområdet opføres maksimalt 7 boliger.

3.4 Anvendelse, delområde D og E

- Boligformål i form af åben-lav bebyggelse indenfor delområde D og tæt-lav bebyggelse i form af fritliggende boliger på små grunde indenfor delområde E. Der må inden for delområderne opføres maksimalt 20 boliger.

3.5 Anvendelse, delområde F

- Rekreative formål i form af et offentligt tilgængeligt fælles friareal. Der kan inden for området etableres veje, stier, regnvands-/forsinkelsesbassinbassin og andre tekniske anlæg samt anlæg til rekreative formål som skilift, udendørs fitness mv.

3.6 Anvendelse, delområde A, B, C og D

Der kan på den enkelte ejendom drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden ikke udgør en selvstændig erhvervsejendom, men indgår i boligen.
- at virksomhedens drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres,

- at skiltning eller lignende ikke bryder områdets karakter af boligområde,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for omboende eller behov for parkering, der overstiger det normale for en tilsvarende ejendom med udelukkende privat anvendelse,
- at der er maks. 1 ansat udover beboeren i virksomheden.

3.7 Tekniske anlæg
Der kan inden for lokalplanområdet etableres tekniske anlæg til områdets lokale forsyning.

4. Udstykning

4.1 Udstykning delområde A, B og C
Delområde A, B og C skal udstykkes i overensstemmelse med princippet i den på Bilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan. Ejendomme større end 1.400 m^2 kan ikke udstykkes til flere ejendomme eller arealoverføres med henblik på dannelse af nye ejendomme.

Med "i princippet" menes, at skel kan flyttes i forbindelse med den endelige udstykning, når lokalplanens principper ikke tilsidesættes.

4.2 Udstykning delområde D og E
Udstykning indenfor delområde D og E skal enten ske i overensstemmelse med princippet i den på Bilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan med en minimums grundstørrelse på 700 m^2, dog 400 m^2 pr. bolig for tæt-lav boliger, eller som sokkelparceller, hvor den enkelte sokkelparcel ikke gives en størrelse, der overstiger 300 m^2 pr. bolig. Ejendomme større end 1.400 m^2 kan ikke udstykkes til flere ejendomme eller arealoverføres med henblik på dannelse af nye ejendomme.

Med "i princippet" menes, at skel kan flyttes i forbindelse med den endelige udstykning, når lokalplanens principper ikke tilsidesættes.

4.3 Udstykning til tekniske anlæg, LAR-løsninger og veje
Ejendomme til tekniske anlæg, LAR-løsninger og veje kan udstykkes, så grunden i princippet ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1,0 m hele vejen rundt herom, ved skråningsanlæg ved veje eller andre anlæg skal dette indgå i grundens areal.

4.4 Udstykning til forsinkelsesbassin
Forsinkelsesbassin kan udstykkes med en bræmme på 5 meter målt fra top af skråning på bassin.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Beskyttet natur
Ny bebyggelse eller anlæg må ikke placeres inden for et areal, der er registreret som beskyttet natur, jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

På Bilag 2 er vist de arealer, der er registreret som beskyttet natur på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse. Da arealer kan vokse ind (og ud) af beskyttelsen, som beskrevet i redegørelsen side 15, vil det uan-

set afgrænsningen på kortbilag 2 være de arealer, der på tidspunktet for byggeriet, omfattes af naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Da en del af formålet med lokalplanen er at give mulighed for retablering af natur, kan dele af byggefelterne blive omfattet af beskyttelsen iht. naturbeskyttelsesloven. Opførelse af bebyggelse inden for arealer, der over tid vokser sig ind i beskyttelsen iht. naturbeskyttelsesloven, forudsætter en dispensation.

5.2 Bygninger til teknisk forsyning

Bebyggelse til områdets tekniske forsyninger må opføres med en maksimal størrelse på 15 m² og med en bygningshøjde på maksimalt 3 meter. Bebyggelserne skal sløres og placeres diskret i landskabet.

Bebyggelse til områdets tekniske forsyninger må ikke placeres inden for arealerne, der er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3 og ej heller inden for arealet, der er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen.

5.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse indenfor delområde A, B, C og D fastsættes til maks. 30 for den enkelte ejendom.

Indenfor delområde E må der etableres tæt-lav bebyggelse inden for en samlet maksimal ramme på 1.400 m^2.

Den samlede bebyggelse indenfor lokalplanområdet er ca. 10 %.

5.4 Etager

Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager.

Facaden på bygninger, hvor dele af facaden fremstår i 3 etager på grund af en delvis fritlagt kælder, må ikke fremstå med en ubrudt facade i fuld højde. Facaden skal opbrydes med vandrette fremspring eller tilbagetrækning på minimum 1 meter.

En kælder, hvor kun én af bygningssiderne er frigravet, betragtes ikke som en etage.

Ny bebyggelse på grunde markeret med gul på Bilag 2 inden for delområde B og C må opføres i maksimalt 1 etage og med en bygningshøjde på maks. 5 meter.

5.5 Bygningshøjde

Med nedenstående undtagelse må ny bebyggelse opføres med en maksimal højde på 8,5 m, målt fra et naturligt niveauplan fastsat i henhold til et bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Ny bebyggelse indenfor delområde A må opføres med en maksimal tagkote på 64 DVR90. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Der foretages terrænregulering, så bygningen fremstår med en facadehøjde på 8,5 m.

5.6 Forskudte planer
Ny bebyggelse skal tilpasses terrænforholdene og kan opføres i forskudte planer, hvor det er nødvendigt. Der kan fastsættes flere niveauplaner for den samme grund.

5.7 Delvis fritlagt kælder
Ny bebyggelse på skrånende terræn må fremtræde med delvis fritlagt kælder, hvor terrænforhold muliggør dette.

5.8 Tagterasse
Der kan opføres tagterasse på bygningsdele i stueplan eller 1. sals plan.

Tagterassen betragtes som en etage og vil indgå i de maksimale 2 etager.

5.9 Byggefelter
Ny bebyggelse indenfor delområde A skal opføres indenfor byggefeltet, som angivet på kortbilag 2.

Ny bebyggelse indenfor delområde C må ikke opføres nærmere naboskel og skel mod vej end 5 meter, eller nærmere delområde F end 10 meter, som angivet på kortbilag 2.

Ny bebyggelse indenfor delområde D må ikke opføres nærmere naboskel og skel mod vej end 2,5 meter, eller nærmere skel mod delområde F end 10 meter, som angivet på kortbilag 2.

Ny bebyggelse indenfor delområde E må ikke opføres nærmere nordligt naboskel end 5 meter, som angivet på kortbilag 2.

Der er ikke fastlagt byggefelter for delområde B, dvs. bygningsreglementets regler om afstande til skel gælder for områderne.

5.10 Sokkelparceller
Ved udstykning til sokkelgrunde skal afstanden mellem hver enkel sokkelgrund være minimum 5 meter.

5.11 Anlæg til rekreative formål
Der kan inden for området opføres anlæg og mindre bebyggelser til rekreative formål - herunder eksempelvis skilift, fitnessredskaber, legepladser mv.

Anlæggene skal indpasses i landskabet og må ikke placeres inden for arealerne, der er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3 og ej heller inden for arealet, der er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Generelt
Ny bebyggelse skal opføres som individuelt udformede og landskabs-

tilpassede boliger. Bebyggelserne skal opføres i et moderne og enkelt formudtryk, så området fremstår som en harmonisk helhed.

Ny bebyggelse indenfor delområde E skal opføres som én samlet bebyggelse udfra samme arkitektoniske idé, men med mulighed for variation i udformning, materiale og farvevalg.

6.2 Farver

Ny bebyggelse skal opføres i hvid eller farver inden for dele af jordfarveskalaen, jf. bilag 4. Inden for den enkelte parcel skal farverne på den samlede bebyggelse fremstå harmonisk og med et ensartet farvevalg.

Tage skal fremstå i grå/sorte nuancer eller med begrønning (mos, sedum e.lign.). Bebyggelse indenfor delområde A kan desuden udføres med hvidt tag.

6.3 Bebyggelsens udformning

Ny bebyggelse, inkl. sekundære bygninger, skal indenfor den enkelte parcel fremstå som en arkitektonisk helhed med hensyn til formsprog, materialer, farver m.v. Bygningerne skal have et unikt og forskelligartet udtryk, og de skal individuelt tilpasses grunden og terrænnet.

Bestemmelsen sikrer, at al bebyggelse på én ejendom opføres ud fra samme arkitektoniske principper, dette uanset om der senere bygges nyt eller til som "knopskydning" eller der etableres flere enheder på samme ejendom o.lign. Ligeledes skal sekundære bygninger mm. indarbejdes i den samlede bebyggelses arkitektoniske udtryk.

Ny bebyggelse må ikke opføres i træ i form af bjælke- eller rundtømmerhuse. Ny byggelse må ikke opføres med valmet tag. Der skal anvendes ikke reflekterende og matte tagmaterialer, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maksimalt glanstal på 20. Vinduer og døre må ikke opdeles som traditionelle dannebrogsvinduer eller bondehusvinduer.

6.4 Solenergianlæg

Der kan til tagbeklædning eller i facaden anvendes solenergianlæg - herunder eksempelvis solceller, solfangere mv. Disse elementer skal integreres som en del af bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Paneler skal antirefleksbehandles og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Beskyttet overdrev

Arealet, der er registreret som beskyttet overdrev iht. naturbeskyttelseslovens § 3, skal henligge uforstyrret. Der må ikke foretages ændringer i arealets tilstand. Arealet er vist på kortbilag 2.

Det beskyttede areal kan dog indgå som en del af boligernes opholdsareal, men der må ikke foretages tilstandsændringer, der forringer områdets naturindhold.

På kortbilag 2 er vist de arealer, der er registreret som beskyttet natur

på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse. Da arealer kan vokse ind (og ud) af beskyttelsen, som beskrevet i lokalplanens redegørelse side 14-15, vil det uanset afgrænsningen på kortbilag 2 være de arealer, der på det aktuelle tidspunkt er omfattet af naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Se desuden pkt. 5.1 vedrørende arealer, der vokser ind i beskyttelsen inden etablering af bebyggelse.

7.2 Terrænregulering

Der må inden for lokalplanområdet foretages mindre terrænregulering i forbindelse med byggemodningen og vejanlægget. Plan for terrænregulering skal godkendes af kommunen sammen med byggemodningsprojektet.

Efter byggemodning skal terrænregulering begrænses, og bebyggelsen skal så vidt muligt indpasses i landskabet.

Nødvendig terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

Terrænregulering skal udformes med jævne skråninger, der følger det naturlige terræn. Større tilpasninger skal ske med skråninger (max hældning 1:3) og støttemure. Støttemure skal udføres i samme materialer som ydervæggene på boligen.

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m.

7.3 Udendørs oplag

Der må ikke ske udendørs oplagring undenfor afskærmede områder.

7.4 Hegn

Delområdegrænsen mellem boligområderne og det rekreative naturområde skal fremstå åbent og med en glidende overgang, dvs. uden markering i skel i form af hegn, sammenhængende beplantning e.lign.

Dog kan der i overgangen til delområde F plantes spredte, fritvoksende stedstypiske buske og mindre træer, som passer ind i områdets karakter, gerne blandet og i grupper med varierende afstand, mindst 5 m. Det kan f.eks. være Hvidtjørn, Hunderose, Hyld, Tørst, Naur, Kvalkved, Vietorn og lignende.

Mellem grundene tættest på husene/vejen kan der plantes tættere og kombineres med fritvoksende planter med mere havekarakter som f.eks. Syren.

Der kan i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen på ejendommen etableres opholdsarealer. Opholdsarealer må afskærmes med hegn i op til 1,80 meter i materialer tilsvarende bebyggelsen.

Bebyggelsen skal fremstå som et samlet hele i sammenhæng med det omgivende landskab, og eksisterende naturtyper forlænges ind i lokalplanområdet. Ved at stille krav om, at der ikke må hegnes omkring parcellerne, sikres en åben og grøn karakter. Der skabes en blød over-



traditionel grænse



sløret grænse



integreret og naturligt forlænget i landskabet

gang fra den private bolig og opholdsareal, til det halvoffentlige haveareal og til det offentliget tilgængelige rekreative areal, så matriklen bliver en naturlig forlængelse af landskabet. Se ovenstående skitse.

Delområde F

7.5 Rekreativt område

Delområde F skal henligge som fælles rekreativt område med offentlig adgang og fremstå som et åbent græsareal med naturpræg og eventuelt spredte grupper af træer og buske.

Der findes inden for området nogle overdrevsarealer, der er beskyttet iht. Naturbeskyttelsesloven. For at fastholdelde den åbne karakter er det nødvendigt med en aktiv indsats, hvis arealerne får lov at ligge hen, vil de med tiden springe i krat. Ved at afgræsse arealerne styrkes betingelserne for overdrevsarealernes vækst.

Til sikring af de lysåbne arealer skal der udarbejdes en plejeplan, der skal godkendes af Aalborg Kommune.

7.6 Bevaring af beplantning

Beplantning (kratskov mod sydøst) inden for delområde F, som er markeret på kortbilag 2, skal bevares.

Beplantningen kan udtyndes og beskæres som en del af den almindelige vedligeholdelse.

7.7 Beskyttelseslinje omkring gravhøjen

Der må ikke inden for 100 meter fra gravhøjens fod foretages ændringer af arealets tilstand. Der må ikke foretages beplantning inden for beskyttelseslinjen.

Anlæggelse af sti inden for beskyttelseslinjen forudsætter en dispensation fra Aalborg Kommune.

7.8 Hegn

Det offentlige rekreative område må ikke hegnes.

7.9 Regnvandsbassin

Der kan inden for delområde F etableres regnvandsbassin og andre LAR-løsninger.

Regnvandsbassiner skal gives en udformning, så det fremtræder som

et rekreativt element uden hegning. Bassinet skal udføres med lave skråninger på max. 1:5.

Der er ikke udpeget et område til regnvandsbassinet, idet dette vil bero på en senere konkret vurdering. Ligeledes vurderes det, at der er tilstrækkelige arealer til et regnvandsbassin med de store friarealer, der udlægges i lokalplanen.

7.10 Træer og beplantning ved vej

Beplantning ved vej skal minimeres, men kan anvendes, hvor det sløre vejene i landskabet. Beplantning ved veje kan bestå af solitære træer, buske og krat. Træerne skal plantes i overensstemmelse med afstandskrav til faste genstande langs veje.

Vejtræerne kan eksempelvis være:

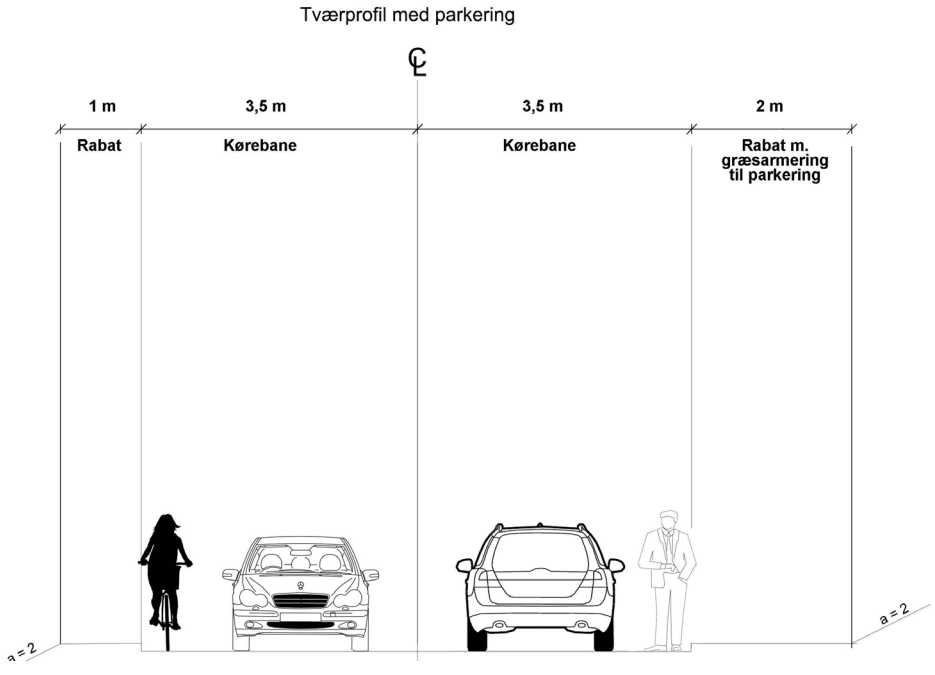
Naur	*Acer campestre*
Spidsløn	*Acer plantanoides*
Hæg	*Prunus padus*
Alm. Røn	*Sorbus aucupária*
Seljerøn	*Sorbus intermedia*
Småbladet lind	*Tilia cordata.*

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang, Delområde A, C, D og E

Vejadgang til delområderne skal ske via Gaias Alle som tilsluttes Zeusvej som vist i princippet på Bilag 2.

Med "i princippet" menes, at vejen godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.



8.2 Vejadgang, Delområde B
Vejadgang til delområdet skal ske fra Kronosvej som vist i princippet på kortbilag 2.

Med "i princippet" menes, at vejen godt kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelsen af den endelige vejstruktur.

8.3 Vej- og sti udlæg
Veje og stier udlægges som vist i princippet på kortbilag 2.

8.4 Veje anlæg
Veje må maksimalt anlægges med gradianter på op til 70 $^{0}/_{00}$ over kortere strækninger. I forbindelse med godkendelse af vejprojekt skal der foreligge længdeprofiler som dokumentation.

Vej a - b og c - d som vist i princippet på kortbilag 2 anlægges med græsrabat og areal til parkering i siden, som vist på principskitsen nedenfor.

Vej e - f, g - h og i - j anlægges med græsrabat.

Græsrabatten kan suppleres med lunker eller grøfter til håndtering af regnvand. Der kan eventuelt i forbindelse med godkendelse af vejprojekt blive stillet krav om fortov på den nederste del af adgangsvejen mod Zeusvej.

Ved vejtilslutninger skal der udlægges oversigtsarealer i henhold til vejreglerne.

Stamvejene i området skal etableres i henhold til lov om private fællesveje.

8.5 Belægning
Veje skal anlægges i asfalt eller betonsten med græsrabatter.

Stier skal anlægges som naturstier/rekreative stier. Der varieres mellem stier af slået græs, grusstier og vegecol.

Parkeringsarealer langs veje i delområde A, B og C skal anlægges i græsarmeringssten eller lignende permeable belægninger.

8.6 Parkering
Der skal etableres minimum 1 parkeringsplads pr. bolig på egen grund inden for delområde A, B og C. Derudover skal der etableres yderligere minimum 1 parkeringsplads pr. bolig på fælles parkeringsanlæg som vist på kortbilag 2.

Der skal etableres minimum 2 parkeringspladser på egen grund inden for delområde D og E.

8.7 Vendemuligheder
Veje i delområde A, D og E skal etableres med vendemulighed for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne mv.).

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning
Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning.

For bygninger, der opfylder bygningsreglementets krav til lavenergibyggeri, skal kommunen dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning, hvis bygherren søger om det.

For at sikre lavest mulig CO_2-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmeforsyning.

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

9.3 Renovation
Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Renovationsvæsenets regulativer.

Regulativerne findes på www.skidt.dk.

9.4 Kloakering
Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal seperatkloakeres.

Alt regnvand fra tage, veje og øvrige befæstede flader indenfor delområde E skal opsamles og ledes til kloak, mens øvrigt regnvand kan nedsives.

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

10. Miljø

10.1 Miljøklassificering
Inden for lokalplanens område må der kun etableres virksomheder i miljøklasse 1-2.

11. Grundejerforening

11.1 Medlemspligt og tilskødning af arealer
Der skal oprettes en grundejerforeninger. med medlemspligt for samtlige grundejere.

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

Grundejerforeningen deltager i drift og vedligeholdelse af Kronosvej på lige fod med øvrige vejberettigede til vejen. Fastsættelse af bidrag sker i henhold til privatvejsloven.

11.2 Opgaver
Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier, herunder LAR-anlæg/regnvandsbassin. Drift og vedligeholdelse af veje og stier omfatter tillige renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse samt afvanding, herunder vedligehold af rendestensbrønde 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.

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

12.1 Betingelser
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 og stier skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.1 - 8.5.
- Parkering skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.6.
- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. skal være udført i overensstemmelse med pkt. 7.1, 7.6, 7.7 og 7.8.
- Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmeforsyning efter Aalborg Kommues anvisning, jf. pkt. 9.1.
- Bebyggelsen skal være separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.4.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

15.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse
Når lokalplanen er endeligt godkendt 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 varmeforsyning, 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.

Godkendelse

Lokalplanen er endeligt godkendt af Aalborg Byråd den 22. august 2016

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 31. august 2016
Fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger.

Matrikelkort
Lokalplan 4-3-103

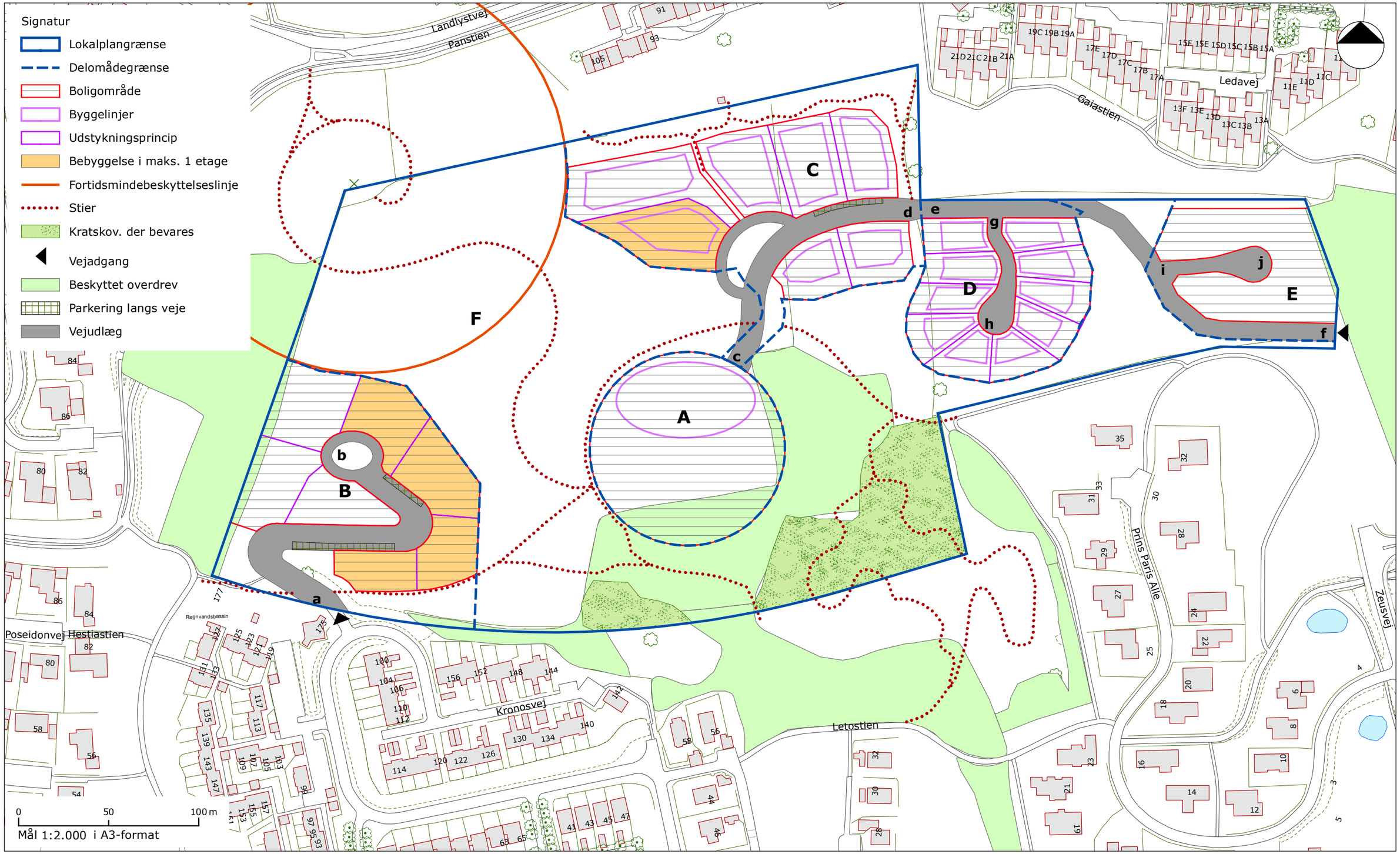
Boliger og rekreativt område, Gaias Allè, Gug



10.6.2016 - Bilag 1

Arealanvendelse
Lokalplan 4-3-103

Boliger og rekreativt område, Gaias Allè, Gug



16.8.2016 - Bilag 2

Illustrationsskitse
Lokalplan 4-3-103.

Boliger og rekreativt område, Gaias Alle, Gug



Jordfarveskalaen
Lokalplan 4-3-103.

Boliger og rekreativt område, Gaias Alle, Gug

