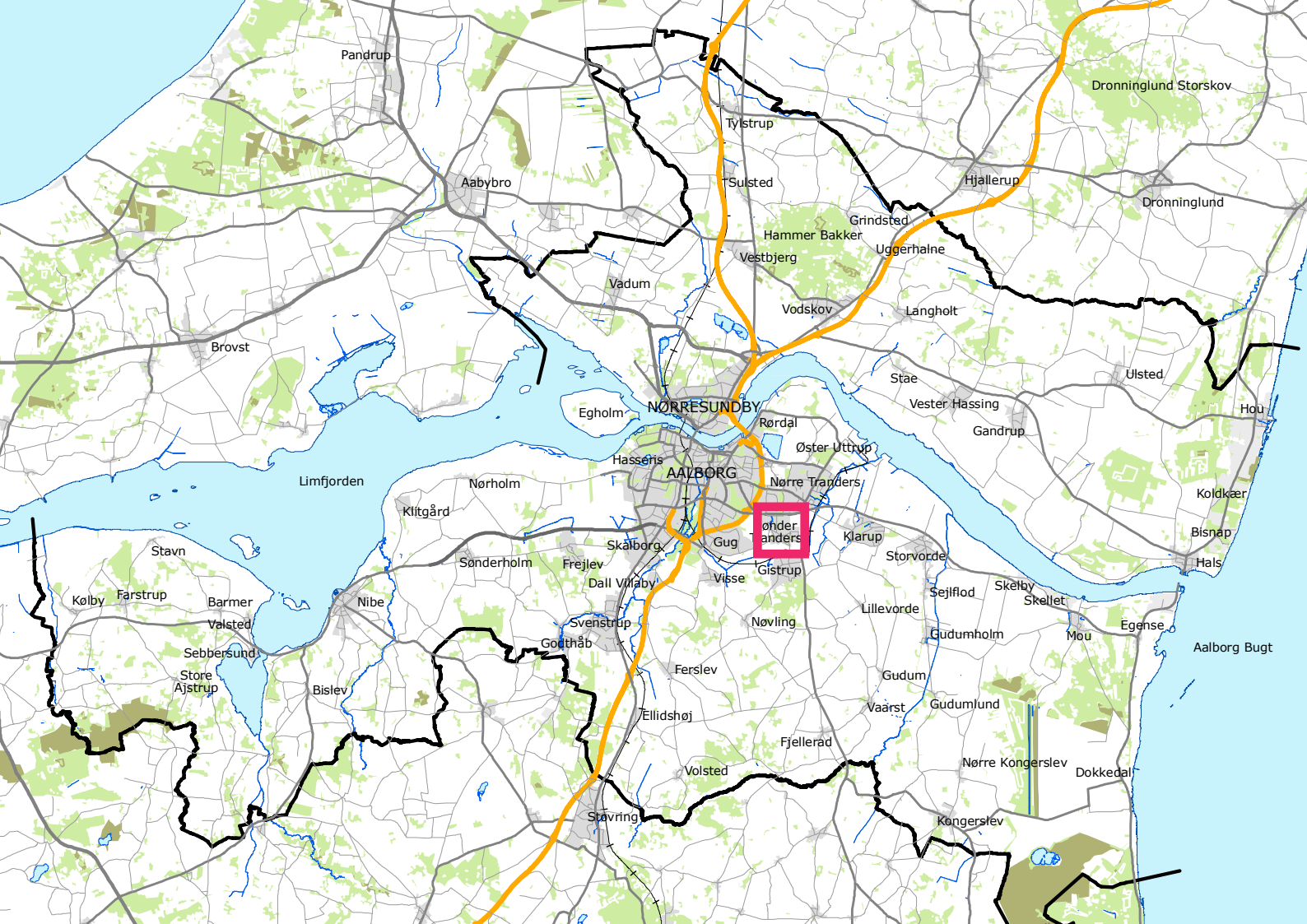




April 2016

LOKALPLAN 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle

Universitetsområdet



**Aalborg
Kommune**

Vejledning

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet

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.

Indhold og kontaktoplysninger

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet

Vejledning. Hvad er en lokalplan?	2
Oversigtskort	4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	5
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning	9
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	10
Øvrige krav i medfør af anden lovgivning	11
Servitutter	12

Planbestemmelser

Indledning	13
1. Formål	13
2. Område og zonestatus	13
3. Arealanvendelse	13
4. Udstykning	14
5. Bebyggelsens omfang og placering	14
6. Bebyggelsens udseende	16
7. Ubebyggede arealer	17
8. Veje, stier og parkering	20
9. Tekniske anlæg	21
10. Miljø	22
11. Grundejerforening	22
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	23
13. Lokalplan og byplanvedtægt	23
14. Servitutter	23
15. Retsvirkninger	23
Godkendelse	24

Bilag

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 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet



Lokalplanområdet afgrænsning. Luftfoto optaget 2015.

Redegørelse

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at opføre nye boliger i Universitetsområdet.

Lokalplanen gør det muligt at etablere et boligområde bestående af både åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse.

Med lokalplanen fæstlægges retningslinjer for bebyggelsens karakter samt principper for bebyggelsens placering og omfang, areal til nye vej- og stiforbindelser, samt bestemmelser for opholdsarealer.

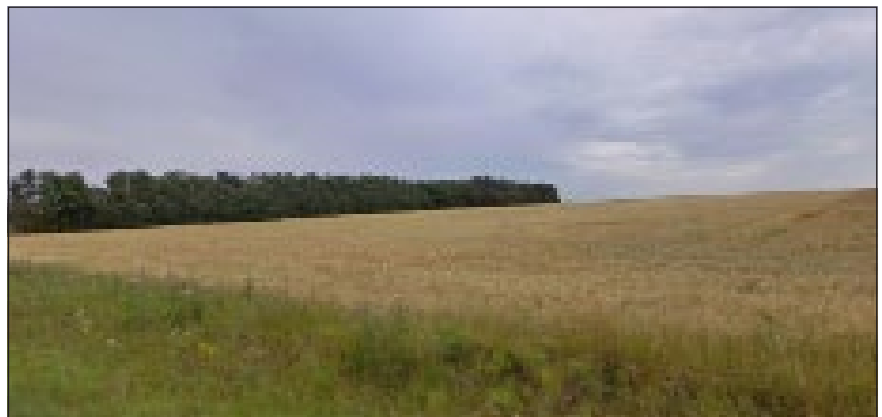
I den østlige del af området søges intentionerne fra lokalplan 4-4-103 "Boliger ved Kiplings Alle" videreført, således der bliver sammenhæng i oplevelsen af boligområderne langs Karlfeldts Alle. Ligeledes ønskes der en sammenhængende byarkitektonisk oplevelse langs Alfred Nobels Vej.

Formålet er endvidere at overføre landzoneområde til byzone.

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på luftfoto på side 4, og udgør ca. 8 ha og henligger i dag som fortrinvis opdyrkede arealer. Generelt ligger lokalplanområdet på et skrånende terræn med en kote i toppen på ca. 27,50 m og en kote i det laveste område mød øst på ca. 13 m. Det skrånende terræn giver et godt udsyn ud over Sdr. Tranders mod øst og markerne mod sydøst, samt til universitetsområdet mod nord.

Mod nord afgrænses området af Alfred Nobels Vej og mod vest er afgrænsningen en grøn landskabskile der ligger mellem lokalplanområdet og James Tobins Alle. Langs den sydlige ende af lokalplanområdet ligger boligområdet Kiplings Alle, hvorfra der etableres vejadgang til 2 af lokalplanens delområder. Det nordøstlige område afgrænses af et levende hegn. Et nord-syd gående levende hegn fjernes i forbindelse med realiseringen af planen. Den nordlige del af lokalplanområdet vejbetjenes fra Seiferts Alle der i dag også er vejadgang til boligområdet ved Tinbergens Alle. Lokalplanområdet er bindeledet mellem de to boligområder og muliggør dermed realiseringen af en samlet 'byfinger'.



Det nordlige lokalplanområde set fra Alfred Nobels Vej.

Redegørelse

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet

Pontoppidanstien er en offentlig sti og er beliggende i lokalplanområdet fra underføringen ved Alfred Nobels Vej til Panstien i syd. Stiens placering flyttes i forbindelse med realiseringen af lokalplanen mod vest for at inddrage arealer til byudvikling samt for at give stien et bedre landskabstintegreret forløb og udseende. Flytningen af stien er en forudsætning for realiseringen af planen. Alle udgifter afholdes af byggemodtageren. Efter omlægningen skal stien fortsat være en offentlig sti. Stien skal som minimum anlægges i samme kvalitetsniveau som eksisterende sti.

Fra lokalplanområdet er der adgang til busstoppesteder ved Bertil Ohlins Vej på AAU Hovedcampus, Fjelshøjvej i Sdr. Tranders og Mistrals Plads ved Da Vinci Parken. Stoppestederne ligger indenfor en radius på ca. 600 m ved brug af etablerede stier.

Lokalplanens indhold

Området må anvendes til boligformål med naturligt tilknyttede funktioner, bl.a. rekreative og tekniske fællesanlæg. Der kan endvidere fra den enkelte bolig drives de former for erhverv, der typisk tillades i et boligområde.

Overordnet set disponeres lokalplanområdet i tre delområder til boligbebyggelse der sammenbindes af grønne fælles friarealer.

Delområde A

Arealet forbeholdes til etagebyggeri for at sikre en byarkitektonisk helhedsoplevelse langs Alfred Nobels Vej, hvor der ligeledes bygges etagebyggeri nord og øst for lokalplanområdet.



Principskitse for lokalplanens indhold

Redegørelse

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet

Delområdet skal fremstå sammenhængende, hvor bebyggelse, parkering, friarealer og regnvandsbassiner fremstår i en velproportioneret helhed. Der udlægges areal til håndtering af regnvand.

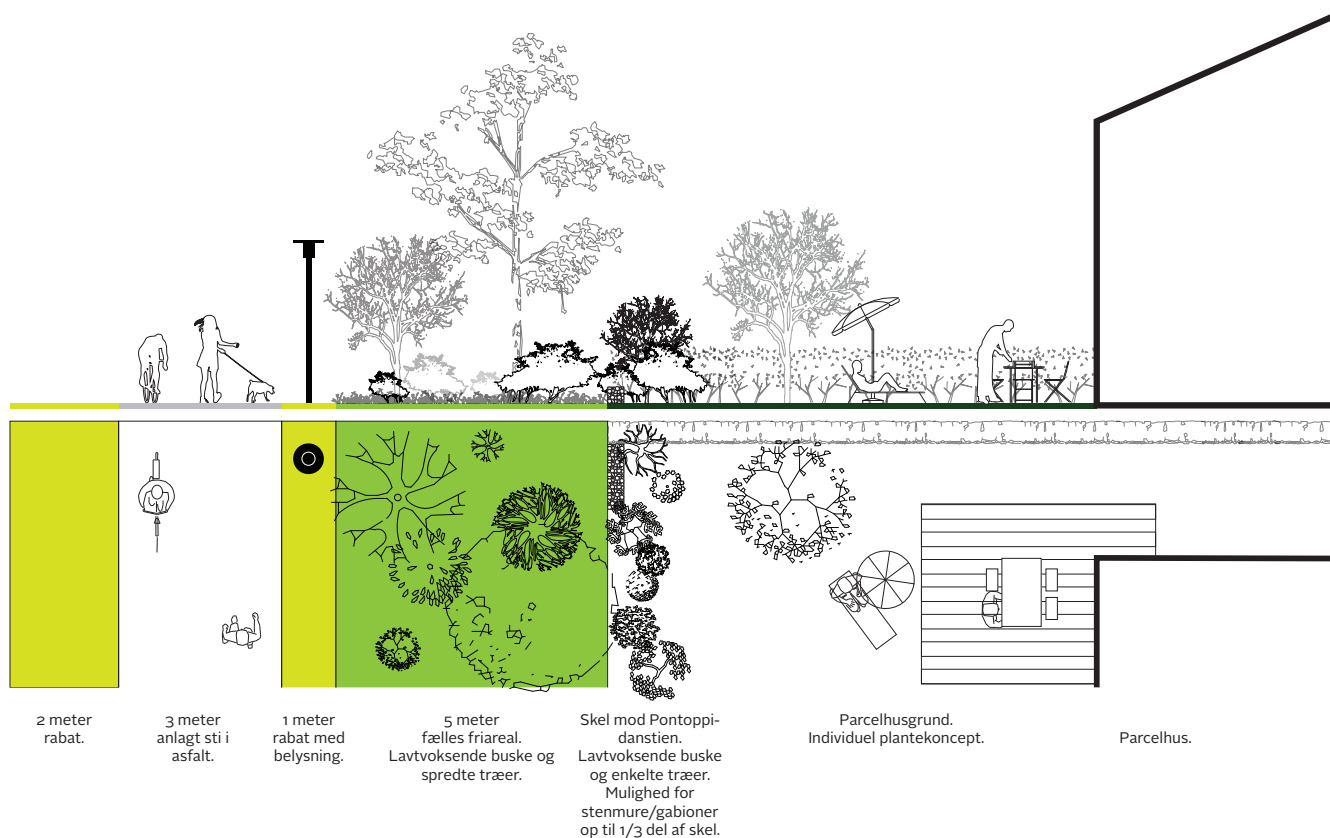
For at sikre et kontinuerligt bymæssigt udtryk langs med Alfred Nobels Vej, fastlægges en facadebyggelinje, hvori bebyggelsens facader eller gavle skal placeres. Bygningsfacader skal udføres som attraktive facader mod nord og syd og ikke have karakter af bagside. Altangange er ikke tilladt.

Delområde B

I delområdet må der opføres åben-lav bebyggelse, som moderne villaer på parcelhusgrunde og småhusgrunde, samt tæt-lav bebyggelse. For at sikre en variation i boligudbuddet varieres grundstørrelserne således der både kan etableres boliger til børnefamilier samt mindre boliger henvendt til for eksempel unge og ældre.

Mod vest flyttes Pontoppidanstien fra dens nuværende placering og genanlægges med et landskabstilpasset forløb.

Det er intentionen at boligområdets kant mod vest skal fungere som en naturpræget overgang mellem parcelhushaver og den åbne landskabskile. For at skabe en naturpræget overgang til landskabskilen skal afgrænsningen af grundene være med lavtvoksende buske og spredte træer kombineret med stenmure eller gabionmure.



Principsnit og -plan for overgang fra parcelhusgrund i delområde B til rekreativ landskabskile mod vest.

Redegørelse

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet

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 4-4-112 og kommuneplantillæg 4.038 kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en screening af planforslagene. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da planerne 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.

Det nærmeste Natura 2000-område er Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal som ligger ca. 10 km nord-vest for lokalplanområdet.

I kraft af den betydelige afstand, vurderes lokalplanen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, at kunne få indflydelse på Natura 2000-området.

Resultatet af screeningen medfører, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000-konsekvensvurdering.

Redegørelse

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet

Bilag IV-arter

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.

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

Kommuneplanen

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 4.4.B2 "Vest for Sdr. Tranders" og er i overensstemmelse hermed.

Lokalplan 4-4-102 Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

En mindre del af lokalplanens nord- østlige område er omfattet af lokalplan 4-4-102. Arealet er udlagt til rekreative formål og vejareal.

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-4-112 ophæves lokalplan 4-4-102 for det område der er omfattet af lokalplan 4-4-112. Det viste sig at vejen blev anlagt længere mod øst, hvorfor arealet i dag indgår i en naturlig planmæssig sammenhæng med nærværende lokalplan herunder med henblik på regnvandshåndtering. Den nye anvendelse vil være rekreative formål og/eller regnvandshåndtering samt indgå som del af delområde A, etageboliger.

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 færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Fortidsminder

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder, kan bygherren, eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode Aalborg Historiske Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette. Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Redegørelse

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på den del af lokalplanområdet, som fremgår af Bilag 1. 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.

Øvrige krav i medfør af anden lovgivning mv.

Spildevandsafledning

Spildevandet ledes til rensning på Renseanlæg Øst.

Den sydligste del af lokalplanområdet ligger uden for den gældende spildevandsplans oplandsgrænse. Området vil blive indarbejdet i spildevandsplanen og angivet som planlagt separatkloakeret.

Afledning af overfladevand

I den nordlige del af lokalplanområdet forsinkes og renses overfladevand inden tilledning til tilløb til Romdrup Å.

Den sydlige del af lokalplanområdet ligger uden for den gældende spildevandsplans oplandsgrænse. Byggemodner fastlægger i dialog med Kloak A/S og Miljømyndigheden de endelige tilslutnings- og udledningsforhold.

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.

I områder med tæt-lav bebyggelse eller etagebebyggelse bør der som udgangspunkt reserveres areal til etablering af affaldsøer.

Ved større bebyggelser bør der som minimum afsættes plads til et opsamlingssted for genanvendelige materialer som glas, papir og metal. Opsamlingen kan ske i kurber, eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i underjordiske containere. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige affaldsløsninger, ligesom støjgenerne mindskes.

Redegørelse

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet

Ved etablering af skakte skal der tages højde for pligten til at kildesortere. Dvs. mulighed for at etablere skakte, der kan håndtere flere affaldstyper. Desuden skal der tages hensyn til renovationsarbejdernes arbejdsmiljø.

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet

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,
- 1.2** at fastlægge principper for disponering af bebyggelse, friarealer, beplantning, veje, stier mv.,
- 1.3** at området vejbetjenes fra hhv. Seiferts Alle og Kiplings Alle,
- 1.4** at bebyggelsen indrettes med grønne fælles opholdsarealer.

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

Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B, C og D som vist på Bilag 2, Arealanvendelse.

2.3 Zoneforhold

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, som er vist med skravering på Bilag 1, til byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A

- Boliger (Etageboliger) samt regnvandsbassin

3.2 Anvendelse, delområde B

- Boliger (Åben-lav)
- Boliger (Åben-lav eller tæt-lav indenfor det til små parcelhusgrunde afgrænsede område som vist på Bilag 2, Arealanvendelse.

3.3 Anvendelse, delområde C

- Boliger (Åben-lav)

3.4 Anvendelse, delområde D

- Rekreative formål (Grønne områder, parker, stier, regnvandsbassin o.l.).

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet

4. Udstykning

4.1 Generelle bestemmelser

Udstykningen foretages i princippet som vist på Bilag 2, Arealanvendelse.

Bilag 3, Illustrationsplan viser en mulig udnyttelse af udstykningsprincippet.

4.2 Udstykning, delområde A

Ingen bestemmelser.

4.3 Udstykning, delområde B

Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på min. 800 m² og maks. 1.100 m².

Indenfor det til små parcelhusgrunde afgrænsede område som vist på Bilag 2, Arealanvendelse, skal ejendomme udstykkes med en grundstørrelse på min. 400 m² og maks. 600 m².

4.4 Udstykning, delområde C

Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på min. 800 m² og maks. 1.100 m².

4.5 Udstykning, delområde D

Området kan ikke udstykkes. Undtaget herfra er vejanlæg samt mindre tekniske anlæg.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsens omfang

Delområde A:

Bebyggelsesprocent maks. 60 for delområdet som helhed.

Delområde B:

Bebyggelsesprocent maks. 30 for den enkelte ejendom.

For grunde under 600 m² må boligarealets omfang ikke overstige 180 m² og ikke overstige 20 m² for sekundære bygninger.

Delområde C:

Bebyggelsesprocent maks. 30 for den enkelte ejendom.

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

5.2 Etager

Delområde A:

Boligbyggeri må maksimalt opføres i 3 etager.

Delområde B:

Boligbyggeri må maksimalt opføres i 2 etager.

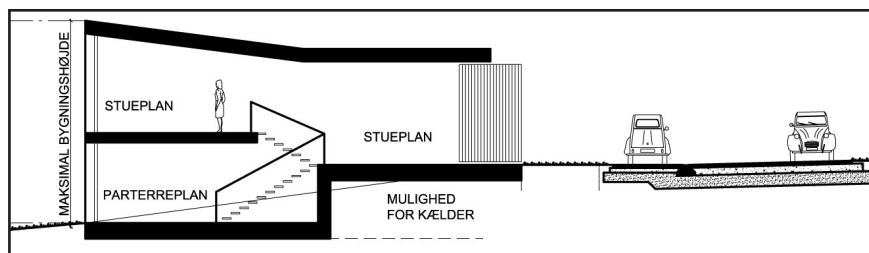
Delområde C:

Boligbebyggelse udformes med ét fuldt plan med mulighed for et parterreplan, jf. nedenstående principskitse. Et parterreplan kan betegnes

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet



Princip for parterre etage på grunde i delområde C.

som et udnyttet kælderplan med niveaufri adgang til det lavest beliggende terræn på grunden.

5.3 Bygningshøjde

Delområde A:

Boligbebyggelse maks. 12,00 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Delområde B:

Boligbebyggelse maks. 8,50 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet. Boligbebyggelse der opføres i 2 etager må maks. være 7,5 m.

Delområde C:

Boligbebyggelse maks. 6,50 m, målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Efter endt byggemodning skal der indsendes en niveauplan for hvert delområde til Aalborg Kommune, der kan danne grundlag for fastsættelse af niveauplan på de enkelte grunde.

5.4 Bebyggelsens placering

Delområde A:

Boligbebyggelse skal opføres indenfor byggefeltet som vist på Bilag 2, Arealanvendelse. Den enkelte bygnings "fodafttryk" må ikke overstige 400 m². Ny bebyggelse skal placeres med min. 30% af nordfacaden i den på Bilag 2 viste facadebyggelinje mod Alfred Nobels Vej. Adgangsveje som trapper, elevatorer mv. indgår i fodaftrykket. Altaner indgår ikke i fodaftrykket og kan bygges udenfor byggefeltet og facadebyggelinje.

Delområde B:

Ingen bestemmelser.

Delområde C:

Boligbebyggelse må ikke placeres nærmere end 4 meter fra skel. Undtaget er dog postkasser samt skure o.l. til renovationscontainere, som kan opstilles / opføres mellem byggelinje og vejskel.

Mindre, sekundære bygninger:

Garager, carporte, redskabsskure o.l. sekundære bygninger må ikke placeres nærmere vejskel end 2,5 m. I delområde A må der ikke placeres sekundære bygninger samt skure o.l. til renovationscontainere nærmere end 25 meter fra vejskel fra Alfred Nobels Vej.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Facader generelt

Bygningsfacader skal fremtræde som murværk i teglsten, som blank mur eller som pudset/vandskuret mur. Mindre bygningselementer (mindre end 1/3 af facaden) kan fremtræde med træ- eller pladebeklædning eller i glas. Facader på beboelsesbygninger må også udføres i træ, såfremt bygningerne fremstår i en nutidig arkitektur. Det betyder, at der ikke må opføres fx bjælkehuse, sommerhuslignende boliger eller træhuse med krydsende hjørnesamlinger.

Facader på sekundære bygninger skal udføres i materialer og farver, der harmonerer med selve boligen.

6.2 Facader delområde A

Arkitekturen af ny bebyggelse, herunder facader, skal være af samme formsprog og materialevalg.

Hverken mod nord eller syd må boligbebyggelsen have karakter af en bagside. Boligbebyggelser skal visuelt opdeles i mindre enheder.

En visuel opdeling anses for opfyldt, hvis der udføres frem- eller tilbage spring på mindst 1 meters dybde for hver mindst 15 meter.

Altangange/svale gange er ikke tilladt.



Referencefoto for visuel opdeling af facade i delområde A. Kilde: KPF Arkitekter. Opstalt, fotomontage.

Der kan udføres facader i overfladebehandlet beton, dog således at delpartier (mindst 1/3 del) udføres i andre materialer.

6.3 Farver

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

6.4 Tagbeklædning

Til tagdækning må anvendes tegl- eller betontagsten (ikke glaserede), tagpap, naturskifer, eternitskifer, forpatinerede metalplader og -profiler, samt grønne tage (Mos Sedum o.l.).

Tagmaterialer må således ikke være reflekterende (glanstal maks. 20), undtaget tagvinduer og mindre partier af ovenlys.

Garager, carporte o.l. sekundære bygninger, skal fremtræde med samme tagmateriale som boligen eller tagpap.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet

6.5 Tage, delområde A og C

Tage skal udføres, så de syner flade eller med énsidig taghældning, Taghældningen må højst være 35 grader.

6.6 Tage, delområde B

Tage skal udformes med en hældning på maks. 45 grader.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Fælles opholdsareal, delområde D

Delområde D udlægges til fælles opholdsareal svarende til mindst 20% af det samlede lokalplanområde.

Regnvandsbassiner og stier må medregnes som fællesareal.

Lokalplanområdet bindes sammen af interne grønne kiler der også sikrer sammenhæng med den omkringliggende grønne struktur. Der kan integreres LAR-løsninger i delområdet.

Beplantningen skal overvejende være hjemmehørende og egnstypiske plantearter - gerne i forskellige variationer og i flere lag af hensyn til en styrket biodiversitet.

De fælles opholdsarealer skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægnings og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering. Det skal samtidig sikres, at de funktioner, der indpasses, ikke generer hinanden.

I de centrale grønne kiler, herunder den nord syd gående grønne kile skal det karakteristiske beplantningskoncept med en landskabs- have fra lokalplan 4-4-103 fortsættes. Området skal fremtræde som en landskabshave med et åbent præg og samtidig mere intime "rum" med skygge jf. principskitse på side 8. De åbne arealer skal fremtræde med græs som kan være en engblandning iblandet blomster. De mere intime rum skal markeres med flerstammede træer (fx eg, røn, rød, poppel og pil) og buske så de inviterer til ophold og understøtter terræ- nets former. Her kan opholdsmuligheder og små mødesteder integre- res. Mindst én legeplads skal etableres i de centrale grønne kiler. I det nordlige delområde B anlægges der et fælles friareal på mindst 1000 kvadratmeter centralt placeret i området (stier må ikke medregnes).

Fra fællesarealet i midten af lokalplanområdet er der udsigtsmulighed mod øst over Sønder Tranders By, en karakteristisk gårdejendom og Sdr. Tranders Kirke. Udsigtslinjen sikres igennem en dertil afstemt vej- profil i delområde C.

Mod vest anlægges der et fælles friareal i princippet som vist på prin- cipsnit og -plan på side 7, som mellem den omlagte Pontoppidansti og delområde B, skal fungere som sammenhængende overgangszone med et ens beplantningskoncept med naturgræsser/enggræsser, spred- te træer og lavtvoksende buske.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet

Arealer vest for den omlagte Pontoppidansti anlægges til brug for områdets og bydelens beboere med naturgræsser/enggræsser, spredte træer og lavtvoksende buske samt mindst én landskabsintegreret opholdsmulighed/mødested. Der skal anvendes lysåbne, hjemmehørende og egnstypiske arter. Her kan med fordel anvendes arter med frugtsætning, fx bærbuske, Malus, Sorbus, eller Prunus for at fremme den biologiske mangfoldighed, samt øge den rekreative gevinst.

Det mod øst beliggende areal er en del af den overordnede nord-syd gående grønne kile. Arealet skal fremstå med plejet udtryk med spredte grupper af træer og buske. Der udlægges et areal til en stiforbindelse og et bassin til håndtering af regnvand.

7.2 Plan for fælles opholdsarealer

Der skal i forbindelse med ansøgning om godkendelse af byggemodningen indsendes friarealplan til godkendelse. Planen skal angive disposition af fælles opholdsarealer, materialevalg, nuværende og ændrede terrænkoter, beplantningsplaner med plantelister mm.

7.3 Friarealer i delområde A

Delområdet skal fremtræde grønt og anlægges som åben plæne med naturgræsser/enggræsser samt spredte opstammede træer tilpasset et evt. regnvandsbassin. Der skal anvendes lysåbne, hjemmehørende og egnstypiske træer der fremstår med "naturlig" vækstform.

7.4 Hegn

Grundene i delområde B mod vest udgør boligområdets kant mod landskabskilen. Afgrænsningen af grundene må ikke være klippede hække, men skal være med lavtvoksende buske og spredte træer kombineret med mulighed for stenmure eller gabionmure på maks 1/3 del af den enkelte grund jævnfør principskitse på side 7. Der skal anvendes lysåbne, hjemmehørende arter. Her kan med fordel anvendes frugtbærende arter, fx bærbuske, Malus, Sorbus, eller Prunus for at fremme den biologiske mangfoldighed, samt øge den rekreative gevinst.

Øvrige hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være klippede hække. Hække kan suppleres med trådhegn på indvendig side. Trådhegn må ikke være højere end 80 cm. Hække langs veje og stier skal plantes min. 30 cm inden for skellet og vedligeholdes således, at det ikke vokser ud over vej- og stiskellet.

7.5 Terrænregulering

Efter færdiggjort byggemodning må terrænreguleringer ikke finde sted nærmere skel end 1 m.

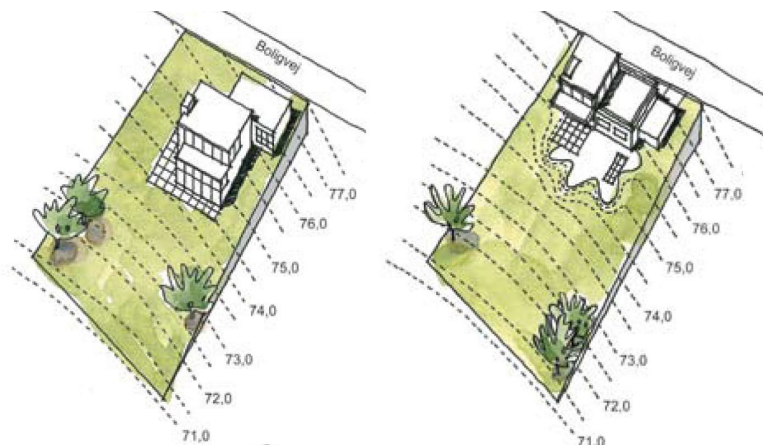
Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn uden tilladelse fra Aalborg Kommune.

Terrænreguleringen skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger og anlæg. Større tilpasninger skal ske med skråninger (maks. hældning 1:3) og støttemure. Støttemure skal udføres i samme materialer som ydervæggene på boligen. Der må ikke anvendes stabelsten til støttemure.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet



Principskitser for terrænregulering omkring bygninger.

7.6 Udendørs oplag

Oplagring må ikke ske uden for bygninger. Endvidere må der ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, herunder større både eller campingvogne.

7.7 Regnvandsbassiner

Regnvandsbassiner må ikke hegnes med trådhegn eller beplantning, men der skal være frit indkig af sikkerhedshensyn.

Regnvandsbassinerne skal godkendes af Miljø- og Energiforvaltningen inden de anlægges.

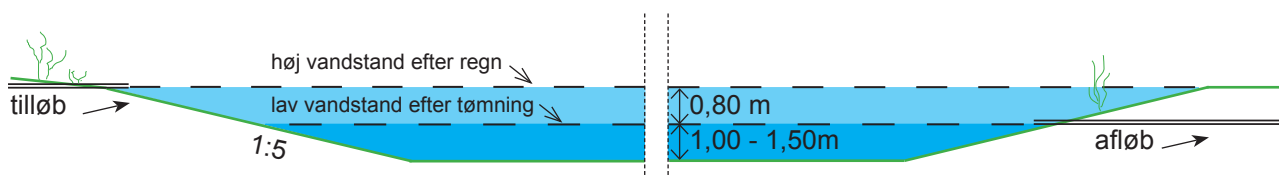
Delområde A og det nordlige delområde B:

Terrænet falder mod nord. Spilde- og overfladevand skal afledes til separatsystemet i vejen nord for delområdet. Overfladevand skal forsinkes til 1 l/s/ha i et vådt bassin inden for lokalplanområdet. Området er omfattet af den gældende udledningstilladelse for U0.4.22, og der skal derfor ikke meddeles en ny udledningstilladelse.

Hvis man ønsker at lede vandet til separatsystemet syd for området der står i forbindelse med Landbækken, kan bassinet etableres som et tørt forsinkelsesbassin da regnvandet herfra så ledes til et nyt vådt regnvandsbassin ved recipienten.

Det sydlige delområde B og delområde C:

Området skal indarbejdes i spildevandsplanen. Terrænet falder mod øst. Spilde- og overfladevand fra disse områder skal afledes til separatsystemet øst for delområde C. Overfladevand skal forsinkes til 1 l/s/ha inden for lokalplanområdet. Umiddelbart inden udløb til recipienten (grøft til Landbækken) skal overfladevand renses i et vådt bassin. Der skal søges ny udledningstilladelse for området.



Princip for regnvandsbassin, hvor der under normale vejrforhold vil være en lavvandet sø med maks. 150 cm's dybde.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet

7.8 Byudstyr og belægning

Veje, fortove, stier, og befæstede opholdsarealer mv. samt inventar som armaturer og maste til belysning, bænke mv. skal fremtræde i en gennemgående designlinje tilpasset funktion og områdets karakter. Vælg af ovenstående skal i lokalplanområdet ske med afsæt i designlinjen som er anvendt på Kiplings Alle - lokalplanområde 4-4-103 - for at sikre en sammenhængende karakter af byudstyr og belægnings i hele kommuneplanens rammeområde 4.4.B2.

Hvis for eksempel anvendes fortovsfliser i lys beton og i et vis format i rammeområdet, skal der i lokalplanområdet ligeledes anvendes et lignende format i lys beton til fortovsfliser. Det samme gælder udformning og materialitet af for eksempel kantsten eller udssende og farvevalg af for eksempel lysarmaturer.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgange til lokalplanområdet skal ske henholdsvis fra Seiferts Alle der også vejbetjener Tinbergens Alle og fra Kiplings Alle.

8.2 Veje

Veje anlægges i henhold til vejlovgivningen. Ved projektering af veje skal det sikres, at der bliver tilstrækkelig manøvrerum for renovationsvogne.

Vej etableres med et forløb som vist i princippet på Bilag 2, Arealanvendelse.

Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med udarbejdelsen af det endelige vejprojekt.

Stamveje forventes udlagt i en bredde på 10,5 m og disponeres med rabatter, fortov/fortove, evt. parkering, vejtræer, belysning og kørebane.

Boligvej type A forventes udlagt i en bredde på 11,5 m og disponeres med rabatter, fortov/fortove, evt. parkering, vejtræer, belysning og kørebane.

Boligvej type B forventes udlagt i en bredde på 9 m og disponeres med rabatter, evt. fortov/fortove, evt. parkering, vejtræer, belysning og kørebane.

Det er ambitionen at der plantes mindst et vejtræ per 10-15 meter langs veje.

Veje får status af privat fællesvej.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet

8.3 Stier

Placeringen af stierne anlægges i princippet som vist på bilag 2, Areal-anvendelse.

Pontoppidanstien omlægges på strækningen a-a. Stien udlægges i 6 meters bredde og anlægges med en bredde på 3 m i asfalt. Stiprofilet etableres som vist på principskitse på side 7, herunder også belysning. *Flytningen af stien er en forudsætning for realiseringen af planen. Alle udgifter afholdes af byggemodneren. Efter omlægningen skal stien fortsat være en offentlig sti. Stien skal som minimum anlægges i samme kvalitetsniveau som eksisterende sti.*

Stier b-b udlægges med 5 m og anlægges i 3 m asfalt og med 1 m rabat i hver side.

Stier skal tilkobles eksisterende stier og belægningen skal være i overensstemmelse med eksisterende stier så belægningsskift ikke forekommer.

Øvrige stier i området skal anlægges i stenmel, majsbelægning eller etableres som klippede stier. Stier mellem skel har et udlæg på 5 meter.

Tilslutningen til andre stier og veje skal sikres.

Stien a-a får status af offentlig sti. Øvrige stier får status af privat fællessti.

8.4 Parkering, delområde A

Der skal udlægges areal til parkering, svarende til mindst 1 p-plads pr. bolig. Parkeringsarealer skal etableres imellem byggefeltet og må ikke træde foran forlængelsen af den for stedet gældende facadebyggelinje mod Alfred Nobels Vej.

Kræver parkeringsflader regulering af terræn, skal regulering altid ske ved nedgravning, så parkeringsarealet ikke hæver sig over det omgivende terræn.

8.5 Parkering, delområde B og C

Der skal udlægges areal til parkering, som angivet i de vejledende normer, der fremgår af kommuneplanens Bilag F.

Kravet er 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse.

På småparcelhusgrunde/tæt-lav er kravet 1 1/2 p-pladser pr. bolig.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning.

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

9.2 Ledninger, kabler mv.

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

9.3 Renovation og affald

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Aalborg Forsyning, Renovations regulativer, som findes på www.skidt.dk.

9.4 Kloakering

Lokalplanområdet skal kloakeres i henhold til spildevandsplanens angivelser.

Regnvand forsinkes i bassiner.

9.5 Antenner, paraboler o.l.

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

9.6 Solcelleanlæg

Solcelleanlæg o.l. kan opsættes, såfremt det sker som en integreret del af bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer og forbipasserende.

10. Miljø

10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-2, se kommuneplanens Bilag A.

11. Grundejerforening

11.1 Medlemspligt og tilskødning af arealer

Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Aalborg Kommune. Grundejerforeningen har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealerne, herunder fælles opholdsarealer, vej- og stiarealer, fælles parkeringsarealer, mv.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet

11.2 Opgaver

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

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

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Aalborg Kommune.

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes, senest når Aalborg Kommune kræver det.

11.5 Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal, hvis Aalborg Kommune kræver det, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

12. Betingelser for, 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. 8.2.
- Stier skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.3.
- Parkering skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.4 og 8.5.
- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. skal være udført i overensstemmelse med pkt. 7.1.
- Regnvandsbassiner skal være udført i overensstemmelse med pkt. 7.7.
- Bebyggelsen skal være kloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning.
- Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.1.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Delvis ophævelse af lokalplan 4-4-102 Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-4-112 ophæves lokalplan 4-4-102 for det område, der er omfattet af lokalplan 4-4-112.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet

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

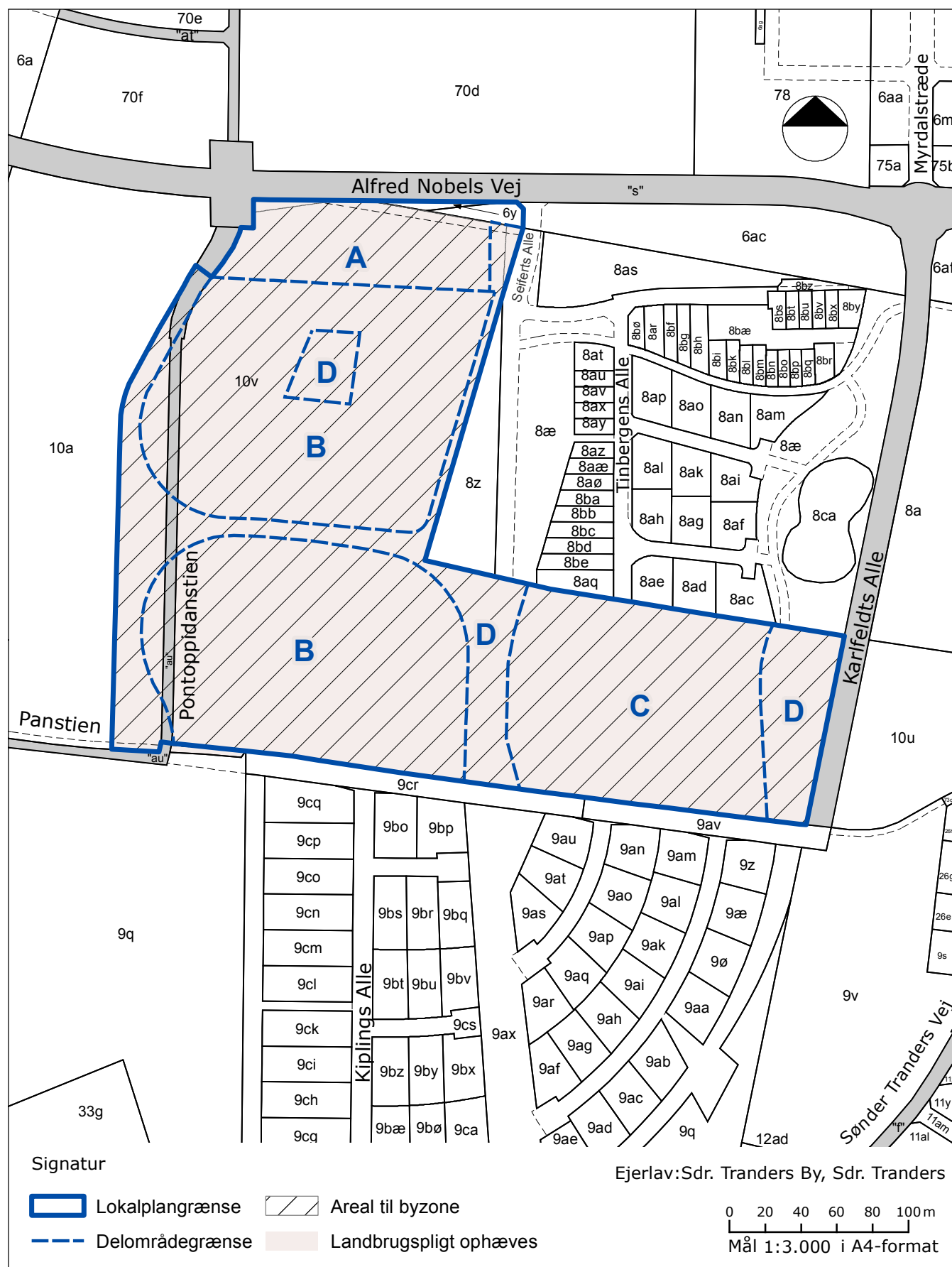
Lokalplanen er endeligt godkendt af Aalborg Byråd den 25. april 2016.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 04. maj 2016.
Fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger.

Matrikelkort

Lokalplan 4-4-112

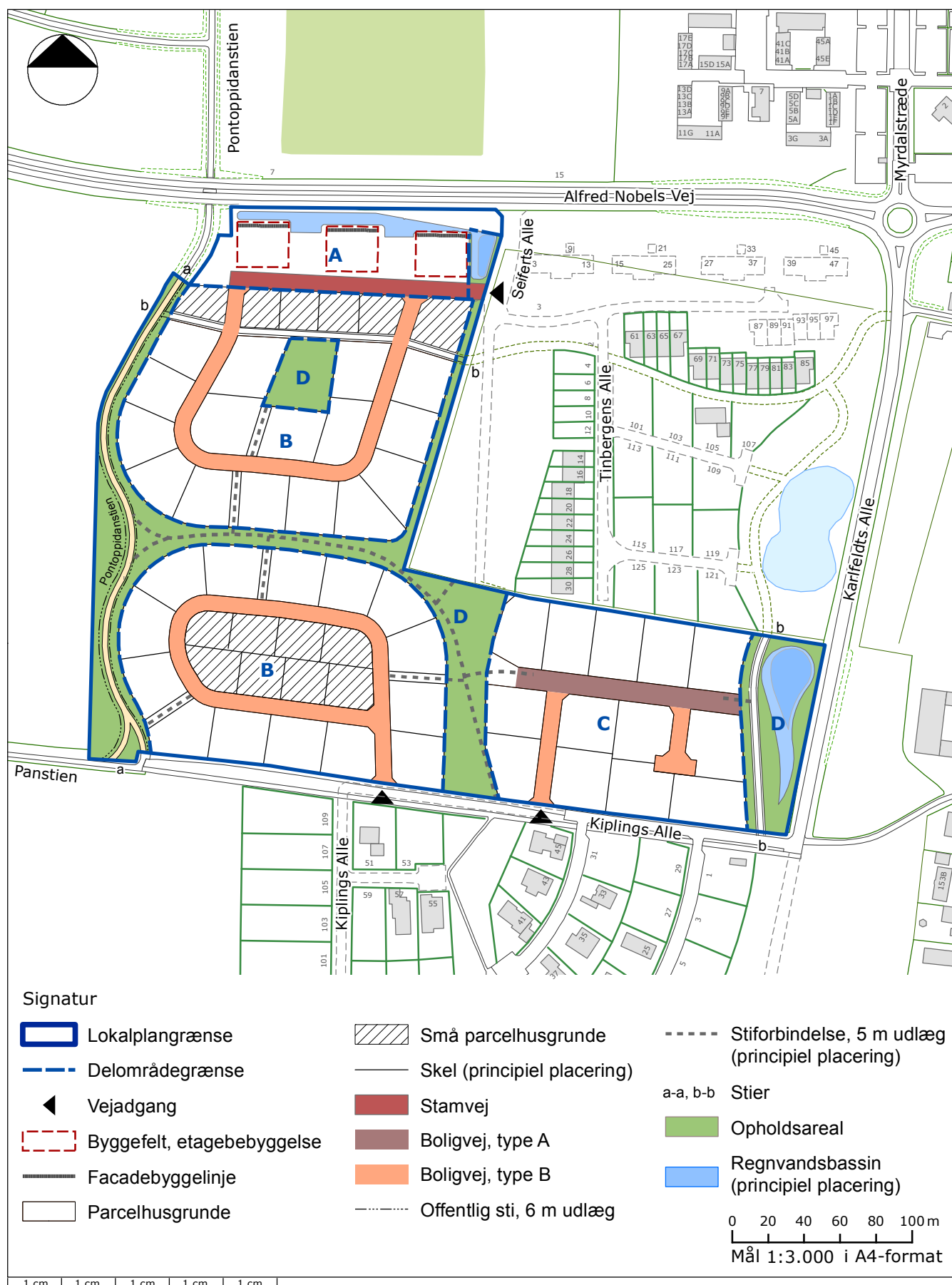
Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet



Arealanvendelse

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergsens Alle, Universitetsområdet



Illustrationsskitse

Lokalplan 4-4-112

Boliger vest for Tinbergens Alle, Universitetsområdet



Tegningen er ikke målfast

Illustrationsskitzen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.