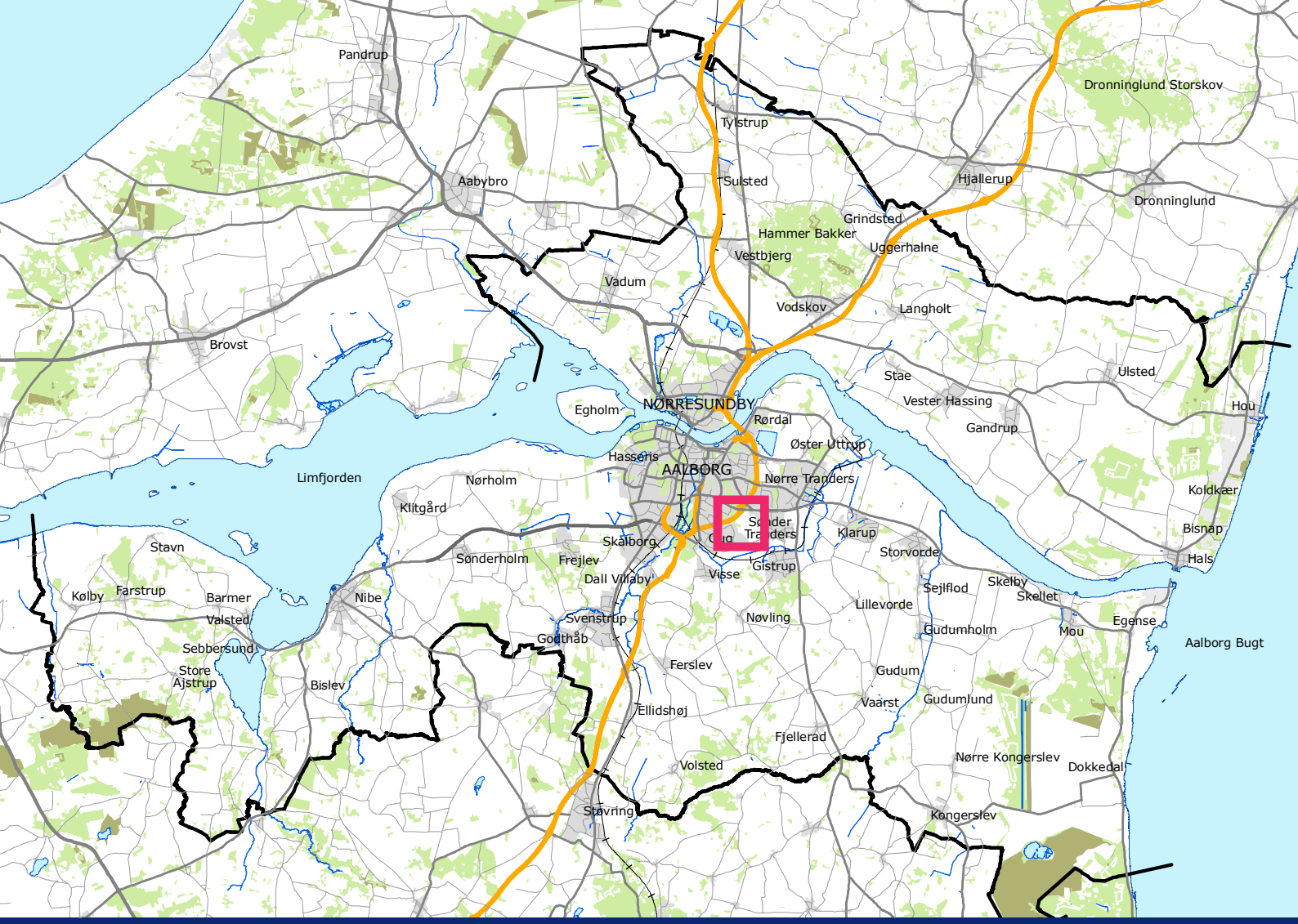



Juni 2016

# LOKALPLAN 4-4-113

## Boliger, Marshalls Alle

## Universitetsområdet

Aalborg Kommune

# Vejledning
# Lokalplan 4-4-113

Boliger, Marshalls 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. 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 4-4-113

Boliger, Marshalls Alle, Universitetsområdet

**Vejledning.** Hvad er en lokalplan? ..... 2
**Oversigtskort** ..... 4

**Redegørelse**
Lokalplanens baggrund og formål ..... 5
Lokalplanområdet ..... 5
Lokalplanområdets omgivelser ..... 6
Lokalplanens indhold ..... 6
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning ..... 10
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning ..... 11
Øvrige krav i medfør af anden lovgivning ..... 12
Servitutter ..... 14

**Planbestemmelser**
Indledning ..... 17
1. Formål ..... 17
2. Område og zonestatus ..... 17
3. Arealanvendelse ..... 18
4. Udstykning ..... 18
5. Bebyggelsens omfang og placering ..... 19
6. Bebyggelsens udseende ..... 20
7. Ubebyggede arealer ..... 21
8. Veje, stier og parkering ..... 23
9. Tekniske anlæg ..... 24
10. Miljø ..... 24
11. Grundejerforening ..... 26
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug ..... 27
13. Lokalplan og byplanvedtægt ..... 27
14. Servitutter ..... 27
15. Retsvirkninger ..... 28

**Godkendelse** ..... 28

**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 4-4-113

Boliger, Marshalls Alle, Universitetsområdet

Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto optaget 2014.

# Redegørelse
# Lokalplan 4-4-113

Boliger, Marshalls Alle, Universitetsområdet

## Lokalplanens baggrund og formål

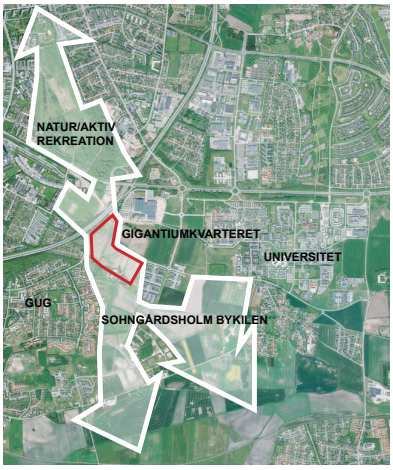
Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om, at etablere et nyt naturpræget og bæredygtigt boligområde i den vestligste del af Universitetsparken med forskellige typer tæt-lav bebyggelse og etageboliger i form af punkthuse. Hensigten er endvidere at sikre beboerne adgang til kvalitetsfyldte opholdsarealer, uanset om du er barn eller voksen.

Det overordnede ønske er, at skabe et område med en markant grøn karakter, en styrket biodiversitet samt et stort fokus på integration i det omgivende landskab. Områdets bebyggelse skal samtidig markere overgangen mellem det åbne landskab og den planlagte byfortætning omkring Gigantium.

Endelig skal planen sikre en god trafikal sammenhæng - både vej- og stimæssigt - i forhold til landskabet og det omgivende byområde. Vejbetjening af området skal ske ved tilslutning til Alfred Nobels Vej.

En fuld udbygning af området kan kun ske under forudsætning af, at der etableres støjafskærmning langs motorvejen, jf. punkt 12.1.

## Lokalplanområdet




Figur 1: Lokalplanområdets placering i Sohngårdsholm bykilen. Principtegning.

Lokalplanen omfatter et område på ca. 11,7 ha, der ligger umiddelbart syd for Gigantium ved Alfred Nobels Vej, Marshalls Alle og motorvejen. Området er privat ejet og ligger i landzone.

Området ligger delvist i en af bydelens primære grønne kiler - Sohngårdsholm bykilen - der trækker et markant grønt spor fra Universitetsområdet og ind i det centrale byområde. Se Figur 1.

Området er ubebygget og anvendes i dag hovedsageligt til landbrugsformål. Området omfatter også eksisterende skovarealer og levende hegn samt jorddepoter og regnvandsbassin. Tværs gennem området - fra Alfred Nobels Vej og mod syd - forløber Marshalls Alle, der er adgangsvej til ejendommen Tranderslund, jævnfør luftfotoet s. 4.

Terrænmæssigt falder området fra kote ca. 38 i syd-vest til kote ca. 25,5 i nord-øst. Regnvand vil således naturligt strømme i nord-østlig retning.

Foto: Lokalplanområdet set fra syd-øst.

# Redegørelse
# Lokalplan 4-4-113

Boliger, Marshalls Alle, Universitetsområdet

## Lokalplanområdets omgivelser

Området ligger i den vestlige del af Universitetsområdet ca. 100-400 m sydvest for Gigantium, der er et vigtigt omdrejningspunkt for idræts- og kulturlivet i den østlige del af Aalborg. Gigantium og Universitetsområdet indgår begge i Aalborgs vækstakse, der strækker sig fra lufthavnen i nordvest til erhvervshavnen i øst. Rygraden i vækstaksen er en højklasset kollektiv trafikkorridor, herunder den planlagte BRT-forbindelse som bl.a. får stoppested ved Gigantium. Det mellemliggende areal mod Gigantium forventes på sigt at blive udviklet til blandede bymæssige formål.

Mod øst grænser planområdet op til det eksisterende 3 etagers boligområde "Da Vinci Parken" og den mellemliggende grønne kile med opholdsarealer, regnvandsbassin o.l. Mod syd/sydvest ligger den resterende del af Sohngårdsholm bykilen, der er en del af det åbne land og kommunens overordnede Grøn-Blå struktur. Ejendommen Tranderslund ligger umiddelbart syd for området og fremstår med sit haveanlæg og øvrige ubebyggede arealer som en del af landskabskilen. Her ligger også skovarealet ved Fjelshøj, der giver området en markant grøn karakter. Længere mod syd er den nye primære vejforbindelse mellem motorvejsnettet og Universitetshospitalet - Egnsplanvej - under etablering.

Vest for området finder man også Gug's boligområder med en blanding af parcelhus- og rækkehusbebyggelser, mens motorvej E45 og fodboldklubben B52's baner danner grænse mod nordvest.

## Lokalplanens indhold

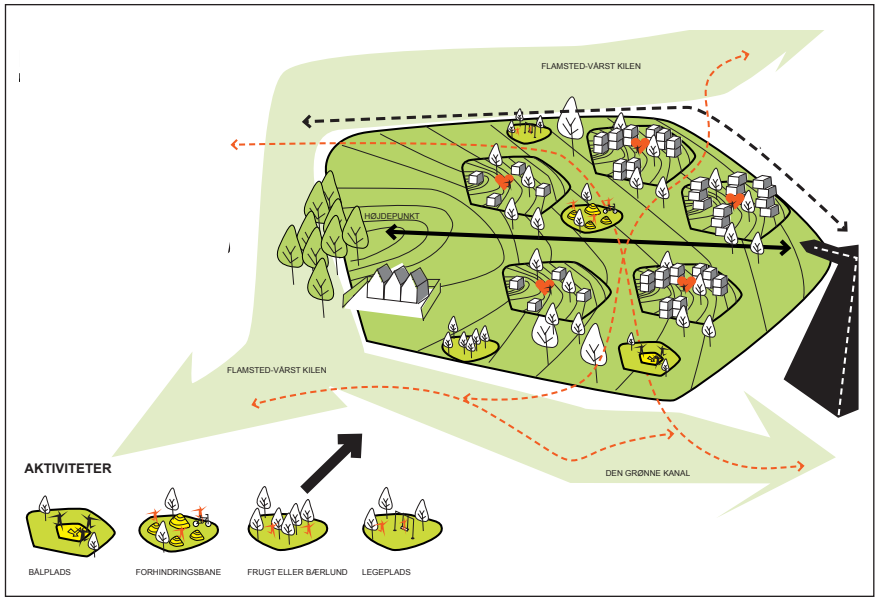
Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligområde med forskellige former for tæt-lav bebyggelse og etageboliger samt rekreative formål. Området opdeles i delområderne Ia, Ib, Ic, Id, IIa, IIb, III og IV, hvor delområde IV er en del af den overordnede grønne kile med rekreative muligheder for bydelens beboere.

Konkret er det hensigten, at bebyggelsens tæthed og skala øges fra syd mod nord, så der skabes en god sammenhæng til omgivelserne med den åbne landskabskile mod syd og det mere urbane og tætte bykvarter omkring Gigantium - se Figur 2, der viser princippet for gradvis fortætning. Den planlagte boligbebyggelse vil på en naturlig måde understrege placeringen i denne "overgangszone" med lave individuelle tæt-lav boliger længst mod syd (delområde Ia, Ib, Ic, Id), tættere rækkehusbebyggelser i midten (delområde IIa, IIb) og den højere punkthusbebyggelse med etageboliger længst mod nord (delområde III), jævnfør Bilag 2 og illustrationsplanen på Figur 3.

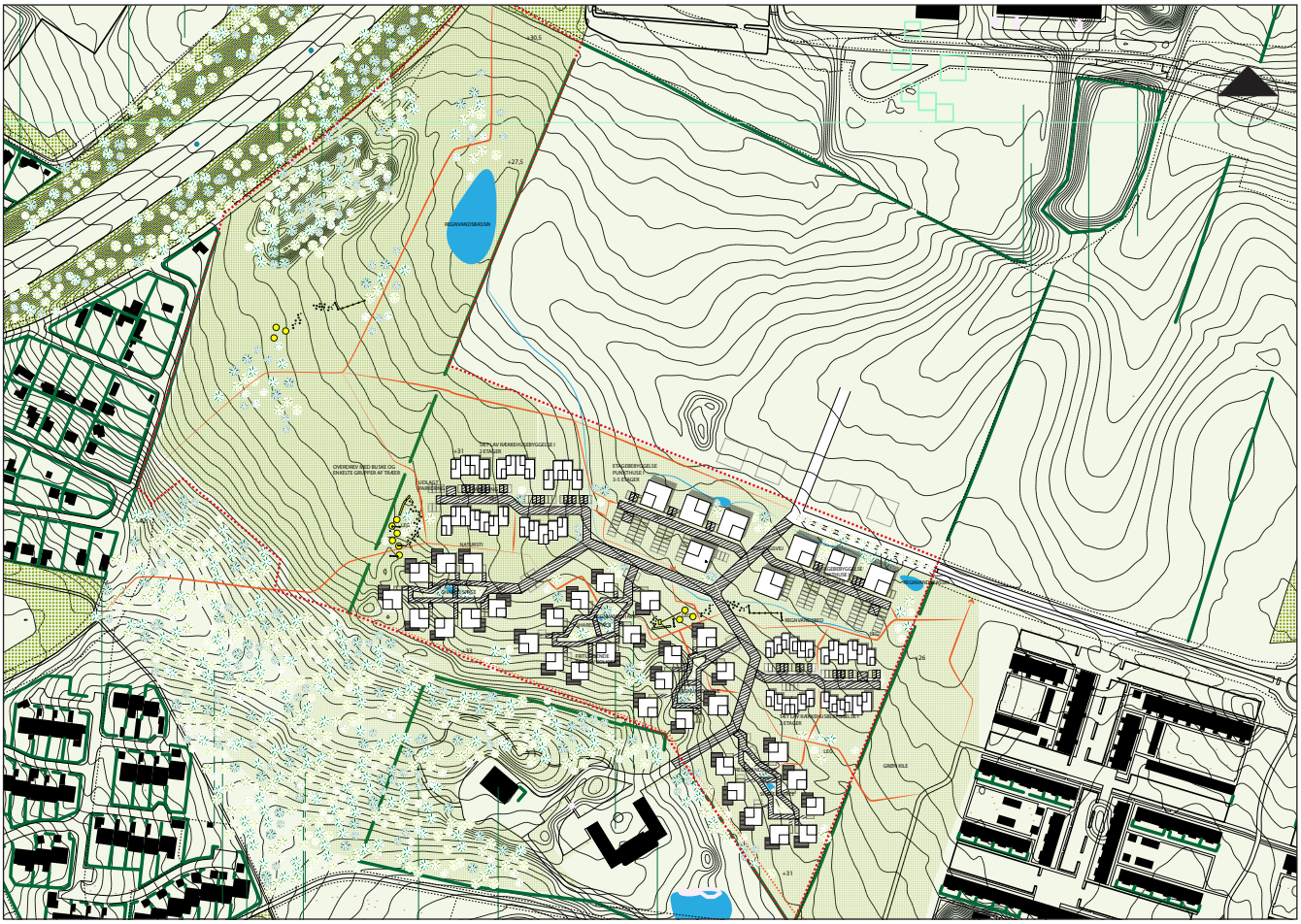
Bebyggelsen indpasses i en åben organisk grøn struktur, hvor de enkelte boliggrupper med centrale interne fordelingsveje forgrener sig ud i landskabet. Omkring de primære adgangsveje Alfred Nobels Vej og Marshalls Alle er punkthusenes disponering mere stram og understreger retning og struktur i de tilstødende områder. Strukturen betyder endvidere, at området oplagt kan udbygges i etaper.

# Redegørelse
# Lokalplan 4-4-113

Boliger, Marshalls Alle, Universitetsområdet




Figur 2: Princip der viser boligområdets indpasning i "overgangszonen" mellem det åbne landskab i Sohngårdsholm bykilen og det mere urbane Gigantium-område. Ligeledes vises en visuel forbindelse fra enden af Alfred Nobels Vej til beplantningen på Fjelshøj.



Figur 3: Forslag til disponering af bebyggelse, veje, opholdsarealer, parkering samt grønne områder mv. i lokalplanområdet.

Boligbebyggelsens grønne struktur og stier vil endvidere ligge i naturlig sammenhæng med den grønne kile i delområde IV, som fremadrettet kan indrettes med forskellige rekreative faciliteter. Arealet skal primært fremtræde som et frit tilgængeligt, autentisk og landskabspræget område med naturlige terrænformer, men hvor varierede typer beplantning og landskabsrum giver et stort potentiale for naturoplevelser. I det nordligste område kan der indpasses en mindre skovplantning. Arealets overordnede karakter skal være præget af naturgræs/engareal med en høj biodiversitet. Der gives også mulighed for, at der i mindre omfang kan etableres naturtilpassede anlæg til understøtning af friluftslivet, herunder fx sheltere, bålplads, fodboldgolf mv., dog ikke til evt. tilhørende parkering.

I området gives særlig mulighed for terrænregulering med det overskydende jord fra jorddepoterne. Blot må dette ikke give anledning til væsentlig ændring af de naturgivne landskabsformer, hvorfor der som grundlag skal foreligge en godkendt terrænreguleringsplan.

Udstykning til bebyggelse skal generelt ske som små grunde eller sokkelgrunde, så området forbliver så åbent, grønt og tilgængeligt som muligt. Fra krydset Alfred Nobels Vej/Marshalls Alle skal der sikres en visuel forbindelse/kontakt til beplantningen på Fjelshøj, se Figur 2.

Hensynet til den åbne struktur betyder, at det maksimale boligareal i delområder Ia, Ib, Ic, Id ikke må overstige 175 $m^2$ per bolig og i delområder IIa, IIb ikke må overstige 150 $m^2$ per bolig. Bebyggelsesprocenten må således ikke overstige 40 i de to delområder, mens der kan bygges op til 60% i delområde III.

Der forventes i alt indpasset ca. 150-175 boliger med et samlet etageareal på 20.000 $m^2$. Tæt-lav bebyggelse i delområde Ia, Ib, Ic, Id og IIa, IIb skal som princip placeres i tilknytning til de interne veje - jf. Figur 3 - og må opføres i 1-2 etager og med en maks. bygningshøjde på 8,5 m. Punkthusbebyggelsen må opføres i 3 etager (maks. 12 m), dog 5 etager mod øst (maks. 20 m) og skal placeres inden for nærmere definerede byggefelter jf. Bilag 2.

I lokalplanen stilles ikke bestemte krav til bebyggelsens udseende, men der lægges vægt på, at området visuelt bindes sammen af en række fælles hovedprincipper for områdets arkitektoniske udtryk, herunder gennemgående farve- og materialevalg samt beslægtede tagformer.

Konkret fastlægges det, at de enkelte boliggrupper - eller alternativt flere - skal kendetegnes ved et gennemgående farve- og materialevalg, som bidrager til en god helhedsvirkning og en harmonisk indpasning i landskabet.

For inspiration til fastsættelse af dette hovedudtryk henvises til Figur 4, som på forskellige vis repræsenterer de arkitektoniske kvaliteter, der ønskes implementeret i området. Grundejer forestår selv byggemodningen og udviklingen af området. Det er derfor også grundejer selv, der fastlægger det detaljerede design og udtryk af bebyggelserne og sikrer udmøntningen af det fælles visuelle præg.

Figur 4: Referencefotos - eksempler på tæt-lav- og etagehusbebyggelse som afspejler planens overordnede intentioner ift. skala, variation samt materiale- og farveholdning.

Planområdet skal vejforsynes ved tilslutning til Alfred Nobels Vej som forlænges i samme vejprofil som vejen grænser op til lokalplanområdet i dag, dog suppleret med stier i hver side. Vejprofilen afsluttes med et grønt præg med græs og opstammede træer. Herfra udlægges areal til en stamvej (Marshalls Alle) og interne fordelingsveje, som vist på Bilag 2. Planen opererer med to principper for interne fordelingsveje - dels traditionelle stikveje, dels shared space-løsninger med centrale fællesarealer til bl.a. leg, ophold, regnvandshåndtering o.l. jævnfør Figur 3.

Der er reserveret areal til en eventuel fremtidig sti- og busvejsforbindelse mellem Universitetsområdet og Gug samt en lokal vejadgang mellem Gug og Gigantium.

Parkering i delområde Ia, Ib, Ic, Id og IIa, IIb skal dels etableres på egen grund, dels som fælles parkering. Parkering ved etageboligbebyggelsen kan etableres på terræn, i P-kælder eller på integrerede P-dæk. Af hensyn til den lokale håndtering af regnvand skal alle parkeringsflader på terræn så vidt muligt anlægges med gennemtrængelig belægning som græsarmering o.l.

Et godt og sammenhængende stinet er en anden bærende kvalitet i området. Stierne skal dels sikre god tilgængelighed til områdets og omgivelsernes mange rekreative faciliteter, og dels skabe god forbindelse til det planlagte stationsområde og det øvrige stinet i Universitetsområdet. Overordnede stiforbindelser skal tilsluttes som vist i princippet på Bilag 2. Den nærmere placering af interne stier fastlægges ifm. detailplanlægningen af de enkelte bebyggelser med tilhørende friarealer.

Grønne områder med stor naturmæssig og rekreativ kvalitet lige uden for døren er ét af områdets vigtigste varemærker. Med planen sikres en markant grøn struktur, der forgrener sig helt ind i hjertet af området. Strukturen anlægges således som et netværk af natur- og landskabsområder kombineret med lokale lege- og opholdsarealer der ved boligerne primært er møntet på beboerne. Beboernes fælles opholdsfaciliteter suppleres med mindre private haver, terrasser, altaner o.l.

Den overordnede karakter af det grønne netværk skal afspejle det oprindelige naturindhold og landskab - et åbent englandskab, der underopdeles af solitære træer og mindre beplantningsgrupper. Beplantningen skal være hovedsagelig hjemmehørende og stedstypisk, suppleret med træer og buske med frugtsætning. Den grønne struktur tænkes også som primær ramme for den lokale håndtering af regnvand (LAR) - både som naturtilpassede søer såvel som regnbede, grøfter samt som render, kanaler, bassiner o.l. i de befæstede dele af opholdsarealerne. Der kan også indpasses LAR-løsninger som en del af vej- og parkeringsarealer, ligesom der efter aftale kan ske forsinkelse i større fælles regnvandsløsninger uden for lokalplanområdet. Dette vil ske i regi af et evt. fælles regnvandslaug dækkende Gigantiumområdet eller ved indtrædelse i en fælles grundejerforening.

## 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 4-4-113 og kommuneplantillæg 4.040 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 da planerne i øvrigt ikke forventes 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.

På nuværende tidspunkt omfatter planen 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 planerne kan skade et Natura 2000-område.

Det nærmeste Natura 2000 område, Natura 2000 område nr. 15, Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal ligger ca. 9 km vest for lokalplanområdet.

Grundet den betydelige afstand vurderes det, at lokalplanen i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter ikke kan give anledning til en væsentlig påvirkning af Natura 2000 området, herunder beskyttelsesinteresserne i udpegningsgrundlaget.

**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.

Lokalplanområdet omfatter ubebyggede arealer, hvoraf hovedparten er opdyrket 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.D2 "Syd for Gigantium" og 4.10.N4 "Fjelshøj" og er i overensstemmelse hermed.

## 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).

### Fortidsminder

Den sydlige del af lokalplanområdet er udpeget som Kulturarvsareal af national betydning.

Kulturarvsarealet omfatter et område, hvorpå der er registreret bebyggelsesspor fra førromersk og ældre romersk jernalder. Registreringerne er sket ved, at der i slutningen af 1980-erne oppløjes gulvlag med keramik på området. Bebyggelsen skal ses i sammenhæng med den byhøjslignende boplads, der er udgravet ved Hedegårde lige nord for arealet, hvor det nuværende Gigantium ligger. Her fandt man meget dybe kultur- og sandfygningslag, hvori der fandtes bebyggelsesspor fra bronzealder til yngre jernalder. Husenes kridtgulve havde endvidere sikret særdeles gode bevaringsforhold i oldtidslagene. Det er muligt, at tilsvarende fundforhold gør sig gældende i det øvrige område syd for Gug. Arealet er desuden truet ved Bygge- og Anlægsaktivitet samt Skovrejsning.

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.

### Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på den del af lokalplanområdet, der er i landzone. 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.

### Grundvandsbeskyttelse

Der er ikke drikkevandsinteresser i lokalplanområdet.

### Grundvandssænkning

Aalborg Kommune, Miljø & Energi, skal ansøges inden en evt. grundvandssænkning i lokalplanområdet.

**Spildevandsafledning**

Lokalplanområdet vil i spildevandsplanen blive angivet som planlagt spildevandskloakeret.

**Afledning af overfladevand**

Overfaldevand skal håndteres lokalt ved nedsivning eller - efter behov - ved forsinkelse i bassiner, grøfter o.l. inden afledning til recipient.

**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.

Renovation - tæt-lave boliger
I områder med tæt-lav bebyggelse 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 (eksempelvis glas, papir og metal). Opsamlingen kan ske i kuber, eller hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt i underjordiske containere. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige affaldsløsninger ligesom støjgenerne mindskes.

Renovation - etageboliger
Ved etageejendomme bør der reserveres areal til etablering af affaldsøer. Opsamlingen kan ske i kuber/containere, eller hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt i underjordiske containere. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige affaldsløsninger ligesom støjgenerne mindskes.

Ved større boligkomplekser kan der med fordel etableres plads til central opsamling af eksempelvis storskrald, metal, elektronikaffald og farligt affald.

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.

**Opvarmning**

I henhold til varmeforsyningslovgivningen må der ikke etableres solvarmepaneler, jordvarmepumper og varmeproducerende VE anlæg på bygninger udlagt til kollektiv varmeforsyning, såfremt disse er omfattet af blokvarmebestemmelserne, der gælder for varmeinstallationer med en installeret effekt større end 250 kW. Blokvarmebestemmelserne og fortolkningen af disse indebærer, at byggeriet, selvom det er opført

efter lavenergistandard, ikke kan fritages fra kravet om tilslutning til kollektiv varmeforsyning, og at der ikke må etableres supplerende varmeinstallationer til den kollektive forsyning i området.

**Jordforurening**

Der er ikke kendskab til, at der er sket forurening af området. Området er således hverken kortlagt eller områdeklassificeret. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde i området konstateres tegn på forurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

**Støj**

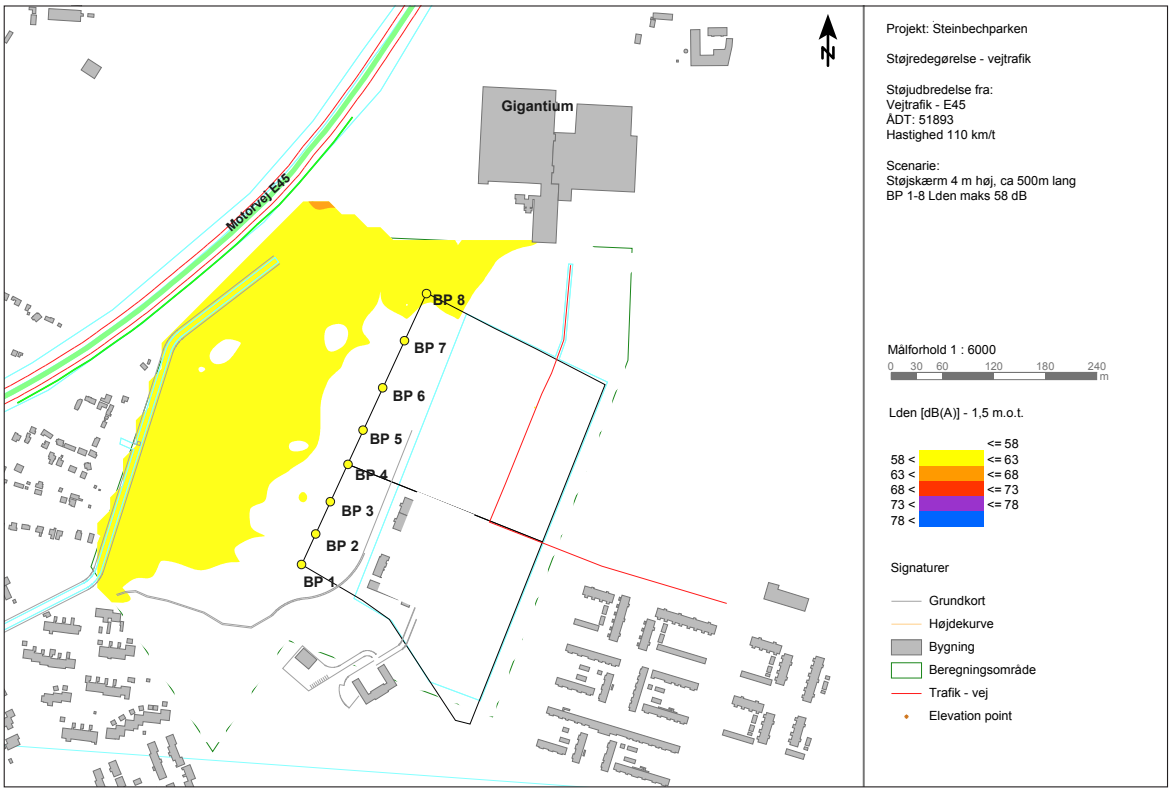
Den nordvestlige del af lokalplanområdet er belastet med støj fra motorvej E45, se figur 5 s. 15. Fuld udbygning af området kan derfor kun ske under forudsætning af, at der etableres støjskærm o.l. langs motorvejen. På Figur 6 s. 15 og figur 7 s. 16 er vist, hvordan støjpåvirkningen kan nedbringes til den vejledende grænseværdi på 58 dB ved etablering af støjreducerende tiltæg langs motorvejen. I beregningen er årsdøgntrafikken på motorvejen fremskrevet til år 2021.

Se endvidere punkt 12.1.

## 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.

Figur 5: Støjudbredelseskort, der viser støjniveauet i og omkring lokalplanområdet uden støjskærm.




Figur 6: Støjudbredelseskort, der viser støjniveauet i og omkring lokalplanområdet efter etablering af 4 m høj og 500 m lang støjskærm.

Figur 7: Støjudbredelseskort, der viser støjniveauet i og omkring lokalplanområdet efter etablering af 4,5 m høj og 950 m lang støjskærm.

# Planbestemmelser
# Lokalplan 4-4-113

Boliger, Marshalls 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 anvendes til boligformål med varierede former for tæt-lav bebyggelse og etageboliger samt rekreative formål,

**1.2** at ny bebyggelse placeres og udformes under hensyn til det omgivende landskab samt den bymæssige sammenhæng med Gigantium-området,

**1.3** indpasning af interne kvalitetsfyldte opholdsarealer med varieret udformning og indhold ift. rekreative- og aktivitetsprægede faciliteter samt lokale løsninger for regnvandshåndtering,

**1.4** at den vestlige del af området indrettes som fælles rekreativt område for bydelens beboere,

**1.5** at valg af beplantning sker under hensyntagen til at styrke områdets biodiversitet, opholdskvalitet og den overordnede grønne sammenhæng,

**1.6** interne stiforbindelser, der kan tilsluttes bydelens overordnede stinet, og

**1.7** at området vejbetjenes fra Alfred Nobels Vej.

*Jævnfør afsnittet "Støj" s. 14-15 i redegørelsen er dele af området belastet med trafikstøj fra motorvejen. En fuld udbygning af området kan derfor kun ske under forudsætning af, at der etableres støjafskærmning langs motorvejen. Se endvidere punkt 12.1.*

## 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 Ia, Ib, Ic, Id, IIa, IIb, III og IV, som vist på Bilag 1 og 2.

**2.3 Zoneforhold**
Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt godkendte lokalplan overføres en del af lokalplanområdet til byzone, jf. Bilag 1.

## 3. Arealanvendelse

**3.1 Anvendelse, delområde Ia, Ib, Ic, Id**
- Boliger (Tæt-lav, individuel)
- Rekreative formål.

**3.2 Anvendelse, delområde IIa, IIb**
- Boliger (Tæt-lav i form af rækkehuse, klyngehuse o.l.)
- Rekreative formål.

**3.3 Anvendelse, delområde III**
- Boliger (Etage)
- Rekreative formål.

**3.4 Anvendelse, delområde IV**
- Rekreative formål.

*Arealet ligger indenfor støjkonsekvenszonen fra Nordjyske Motorvej, E45. Anvendelser til rekreative formål skal kunne være foreneligt med dette forhold.*

**3.5 Anvendelse, hele området**
- Tekniske anlæg*.

* Kun mindre tekniske anlæg til områdets lokale forsyning.

## 4. Udstykning

**4.1 Udstykning, delområde Ia, Ib, Ic, Id***
Grunde til individuel tæt-lav skal, hvis de udstykkes, have en størrelse på maks. 250 $m^2$ for hver boligenhed.

Mellem grundende, som kan rumme boligbebyggelse, sekundære bygninger og private haver, terrasser mm., skal de fælles opholdsarealer sikres i en bredde på mindst 5 meter af hensyn til fri, offentlig passage.

**4.2 Udstykning, delområde IIa, IIb***
Grunde til rækkehuse, klyngehuse o.l. skal, hvis de udstykkes, have en størrelse på maks. 200 $m^2$.

**4.3 Udstykning, delområde III**
Grunde til punkthuse skal, hvis de udstykkes, have en størrelse på maks. 400 m2 per punkthus.

**4.4 Udstykning, delområde IV**
Delområde IV kan ikke udstykkes.

** Hvis det enkelte delområde ikke udstykkes eller hvis det udstykkes*

*til storparcel, skal der sendes et udstykningsrids til godkendelse til Aalborg Kommune iht. byggelovens §10a.*

*Til illustration af udstykningsprincippet for hele lokalplanområdet, viser Bilag 3, hvordan lokalplanområdet kan udstykkes.*

## 5. Bebyggelsens omfang og placering

### 5.1 Generelle bestemmelser

Bebyggelsen skal indpasses efter et princip, hvor tætheden og skalaen/højden gradvist øges i nordøstlig retning mod Gigantium og den planlagte letbanestation. Jævnfør princippet på Bilag 3 (Illustrationsskitse).

### 5.2 Bebyggelsens omfang

Der fastlægges følgende bestemmelser for de enkelte delområder:

Delområde Ia, Ib, Ic, Id*:
Boligarealets omfang må ikke overstige 175 $m^2$ pr. bolig. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for det enkelte delområde som helhed.

Delområde IIa, IIb*:
Boligarealets omfang må maks. udgør 110 $m^2$ i stuetagen og maks. 150 $m^2$ i alt pr. bolig. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for det enkelte delområde som helhed.

Delområde III*:
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 % for delområdet som helhed.

Delområde IV:
Delområde IV kan ikke bebygges, bortset fra evt. sheltere o.l. til understøtning af friluftslivet.

*Der forventes i alt etableret ca. 150-175 boliger i området med et samlet etageareal på ca. 20.000 $m^2$.*

*Bebyggelsesprocenten beregens ud fra det enkelte delområde som helhed uden tillæg i andel af fællesarealer fra delområde IV.

### 5.3 Områdevis udbygning

Udbygningen af området kan udføres områdevist. Byggeri skal derfor udføres således, at de enkelte områder fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende udbygninger.

### 5.4 Bebyggelsens placering - tæt-lav bebyggelse

Ny tæt-lav bebyggelse, herunder eventuelle om- og tilbygninger samt sekundære bygninger som garager, skure o.l., skal placeres som klynger omkring de interne veje i delområde Ia, Ib, Ic, Id og IIa, IIb. Klyngerne opbrydes af landskabsbånd, der trækkes ind mellem de enkelte boliggrupper, jf. Bilag 2 og Bilag 3. Fra krydset Alfred Nobels Vej/Marshalls Alle skal der sikres en visuel kontakt til beplantningen på Fjelshøj.

Tæt-lav bebyggelse må bygges i skel.

**5.5 Bebyggelsens placering - etagebebyggelse**
Etageboliger i form af punkthuse skal placeres inden for de på Bilag 2 viste byggefelter.

Det enkelte punkthus' "fodaftryk" må ikke overstige 330 $m^2$. Endvidere skal punkthuse orienteret mod Alfred Nobels Vejs forlængelse placeres med min. 50 % af facaden i den på Bilag 2 viste facadebyggelinje.

**5.6 Bygningshøjder**
Bebyggelse kan opføres med følgende etageantal og maksimale bygningshøjder plus eventuelle tekniske installationer på tag - fx elevatorskakt og ventilation:

Tæt-lav bebyggelse (delområde Ia, Ib, Ic, Id og IIa, IIb):
1-2 etager - 8,5 m.

Etageboligbebyggelse (delområde III):
3 etager - 12 m
5 etager - 20 m, dog kun det længst mod øst beliggende punkthus , jf. Bilag 3.

Bygningshøjder måles fra et fastsat niveauplan gældende for det enkelte byggefelt eller den enkelte boliggruppe.

## 6. Bebyggelsens udseende

**6.1 Generelle bestemmelser**
Området skal visuelt fremtræde som et mangfoldigt boligområde med forskellige typer boligbebyggelse i varierende skala og arkitektur. Bebyggelsen bindes visuelt sammen af gennemgående arkitektoniske hovedprincipper, som illustreret på Figur 4 i redegørelsen. Til understøtning af dette skal der med afsæt i referencerne på Figur 4 vælges et gennemgående farve- og materialevalg for etageboligerne (delområde III) og tilsvarende for den enkelte - eller flere - boliggrupper i delområde Ia, Ib, Ic, Id og IIa, IIb.

*Grundejer er bygherre på områdets bebyggelse og fastlægger de gennemgående farve- og materialevalg i delområderne. Jævnfør redegørelsen s. 8-9.*

**6.2 Facader**
Facader skal som hovedprincip fremtræde i ét eller flere af følgende materialer: Tegl, beton, træ (ikke bjælker), metal, glas, skifer o.l. Mindre facadepartier kan udføres i andre naturmaterialer.

Facader skal fremstå med materialernes naturlige overflade eller males og pudses jf. den klassiske jordfarveskala (Rådvadcenteret, 2006). Mindre facadepartier - fx indgangsparti o.l. - kan fremstå i en kontrastfarve.

For at undgå monotoni skal der ske visuel opbrydning af facader på

etageboligbebyggelsen i delområde III. Tilsvarende må bebyggelse i delområde III ikke udføres med altangange.

**6.3 Tag**
Tage skal udføres så de syner flade eller med énsidig taghældning.

Til tagdækning skal anvendes mørkt tagpap, skifer, metalplade (glanstal maks. 20) eller "grønt tag" (mos sedum, græstørv o.l.). Mindre tagpartier eller tag på mindre bygningsdele kan endvidere dækkes med glas.

**6.4 Sekundære bygninger**
Overflader og farver på sekundære bygninger som garager, skure o.l. skal harmonere med selve boligbebyggelsen.

Rekreative småbygninger som shelters i delområde IV skal udføres i træ o.l. naturmaterialer, som tilpasser sig den landskabelige sammenhæng.

**6.5 Skiltning**
Skiltning må kun være i form af almindelig navne- og nummerskiltning.

**6.6 Tekniske anlæg**
Ventilationsafkast, forsyningsskabe o.l. tekniske anlæg skal indtænkes arkitektonisk eller ved indretning af ubebyggede arealer. Jævnfør pkt. 9.6 "Anlæg for solenergi".

## 7. Ubebyggede arealer

**7.1 Generelle bestemmelser for opholdsarealer**
Områdets friarealer skal fremstå som et grønt netværk af naturprægede landskabsområder med et lavt plejeniveau, herunder integrerede lege- og opholdsarealer for beboerne samt lokale løsninger til håndtering af regnvand, jævnfør princippet på Bilag 3 - illustrationsskitsen.

Beplantningen skal overvejende være hjemmehørende og egnstypiske plantearter - gerne i forskellige variationer og i flere lag af hensyn til en styrket biodiversitet - men derudover suppleret med træer og buske med frugtsætning. Åbne græsarealer skal fremstå med naturgræsser/enggræsser.

Inden anlægsarbejde påbegyndes skal der udarbejdes en detaljeret landskabs-/indretningsplan for det aktuelle areal - herunder for beplantning, belægning, opholdsfaciliteter mv. - som skal godkendes af Aalborg Kommune. Fælles opholdsarealer skal endvidere udformes så de i videst muligt omfang tilgodeser adgangsforhold for handicappede.

**7.2 Opholdsarealer ved boliger**
Opholdsarealer til områdets beboere skal etableres som fælles opholdsarealer på terræn kombineret med private haver, terrasser, taghaver, altaner o.l. De fælles opholdsarealer indrettes med aktivitetsprægede faciliteter såvel som "oaser" til afslapning og rekreation. Der skal etableres mindst 2 legepladser i området. Græsarealer kan i højere grad fremtræde klippede. Opholdsarealer i klyngerne i delområde Ia, Ib, Ic,

Id og IIa, IIb kan indgå i shared-space-løsninger. Private opholdsarealer i tilknytning til den enkelte bolig såvel som fælles opholdsarealer internt i eller mellem de enkelte boliggrupper etableres jævnfør princippet på Bilag 3 - illustrationsskitsen.

**7.3 Opholdsarealer med landskabskarakter**

Den øvrige del af den grønne struktur skal i videst mulig udstrækning fremstå med områdets oprindelige åbne karakter og som en naturlig og integreret del af landskabskilen umiddelbart mod syd og vest. De åbne landskabsrum skal fremtræde som naturgræs/engarealer kombineret med solitære træer og mindre grupper af beplantning, som bl.a. kan understøtte stiforløb og andre oplevelsesmuligheder i området.

**7.4 Den grønne kile - delområde IV**

Delområde IV skal fremtræde som en frit tilgængelig og naturlig integreret del af Sohngårdsholm bykilen hovedsægeligt med naturgræsser/engarealer og lysåben beplantning, hvor blandet vegetation - fx mindre lunde - kombineres med stier, vandelementer, bassiner og mindre anlæg til naturprægede fritidsaktiviteter. Fritidsaktiviteter som for eksempel fodboldgolf skal tilpasses den landskabelige sammenhæng og udtryk.

Beplantningen skal overvejende være hjemmehørende og egnstypiske plantearter - gerne i forskellige variationer og i flere lag af hensyn til en styrket biodiversitet - men derudover suppleret med træer og buske med frugtsætning.

Der skal udarbejdes en detaljeret landskabs-/indretningsplan for delområde IV, som skal godkendes af Aalborg Kommune.

**7.5 Eksisterende beplantning**

Eksisterende læhegn skal bevares, men kan gennembrydes ved anlæg af stiforbindelser o.l. Nye anlæg og bebyggelser skal holde en tilstrækkelig afstand til eksisterende læhegn og skov for at sikre passagemulighed og gode vækstbetingelser.

**7.6 Byudstyr**

Byudstyr og belysning på udendørs opholdsarealer skal fremtræde med en gennemgående designlinje tilpasset funktion og områdets karakter.

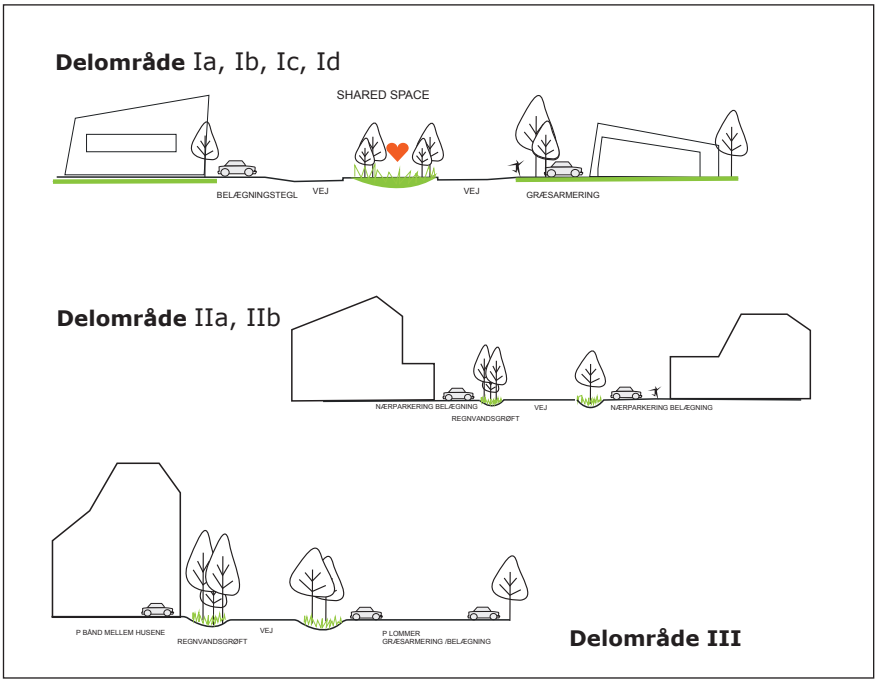
**7.7 Udendørs oplag**

Eventuelle udendørs oplag skal etableres i tilknytning til bebyggelse og afskærmes.

**7.8 Terrænregulering**

Terrænregulering skal ske efter en samlet plan for det enkelte byggefelt eller den enkelte boliggruppe med individuelt fastlagte niveauplaner.

I forbindelse med anlæg af veje, LAR-løsninger o.l. tekniske anlæg til områdets tekniske forsyning kan der ske nødvendig supplerende terrænregulering. Eventuelle skråningsanlæg, støttemure o.l. skal bearbejdes med fx belægning/trapper, beplantning mv., så området fremstår velfungerende - både visuelt og funktionelt.




Figur 7: Principsnit - udformning af stamvej og interne fordelingsveje.

Eventuel terrænregulering i delområde IV må kun ske iht. en samlet terrænreguleringsplan godkendt af Aalborg Kommune.

## 8. Veje, stier og parkering

### 8.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Alfred Nobels Vej, som vist i princippet på Bilag 2.

Der sikres endvidere mulighed til en eventuel fremtidig sti- og busvejsforbindelse mellem Universitetsområdet og Gug samt til en eventuel fremtidig lokal vejforbindelse mellem Gug og Gigantium.

Forbindelsen er vist som principielt forløb/arealreservation (A-B) på Bilag 2.

### 8.2 Veje

Planområdet skal vejforsynes ved tilslutning til Alfred Nobels Vej som forlænges i samme vejprofil som vejen grænser op til lokalplanområdet i dag, dog suppleret med stier i hver side. Vejprofilen afsluttes med et grønt præg med græs og opstammede træer.

Stamvejen tilsluttes forlængelsen af Alfred Nobels Vej og benævnes Marshalls Alle. Vejens forløb er vist i princippet på Bilag 2. Vejareal til stamvejen skal disponeres med rabatter og kørebane. Gangforbindelser skal sikres.

Interne fordelingsveje tilsluttes Marshalls Alle som vist i princippet på Bilag 2 og Bilag 3 (illustrationsskitsen). Vejareal til interne fordelingsveje skal disponeres med rabatter og kørebane. Gangforbindelser skal sikres.

Figur 7 viser principsnit for udformningen af de forskellige typer veje.

*Med "i princippet" menes, at veje kan flyttes nogle meter i forbindelse med fastlæggelse af det endelige vejprojekt.*

Vej- og færdselsarealer i delområde Ia, Ib, Ic, Id, IIa og IIb kan endvidere indrettes som shared space, der både fungerer som interne fordelingsveje, tilkørselsarealer til parkering, grønne friarealer, arealer for fælles ophold, regnvandshåndtering mv., jævnfør Bilag 3 (Illustrationsskitse).

*Færdselsarealer kan med fordel indrettes med et materialevalg, der afspejler og afgrænser de forskellige færdselsarealers funktioner.*

Veje anlægges i henhold til vejlovgivningen. For enden af blinde veje skal der sikres vendemulighed for en 10 m lang lastbil til brug for renovation o.l.

## 8.3 Stier

I området skal sikres gennemgående stiforbindelser - både gennem de grønne områder og som en del af vejnettet. Overordnede stiforbindelser som hovedstier og rekreative ruter tilkobles det omkringliggende stinet, som vist i princippet på Bilag 2.

Hovedstier skal anlægges i stenmel mens rekreative ruter kan fremtræde som trampestier.

*Den endelige placering og udformning af øvrige interne stier fastlægges ifm. den løbende udbygning af området.*

## 8.4 Parkering

I området skal der udlægges areal til bilparkering svarende til min. 1 p-plads pr. bolig.

Parkering i delområde Ia, Ib, Ic, Id, IIa og IIb kan etableres i tilknytning til den enkelte bolig kombineret med/eller som fælles parkeringsarealer, jf. Bilag 3 (Illustrationsskitse). Ved etablering af fælles parkeringsarealer skal disse opdeles i mindre enheder via beplantning og lignende.

*Formålet er, at sikre en visuel og rumlig afstand parkeringsarealerne imellem, så der opnåes et overvejende grønt udtryk uden barrierer. Figur 8 viser et eksempel hertil.*

Figur 8: Eksempel på opdelt parkeringsareal i mindre enheder ved hjælp af beplantning.
Kilde: MTR, Missouri Gardens

Parkering ved etageboligbebyggelse (delområde III) kan anlægges på terræn, som P-dæk eller i P-kælder.

Parkeringsarealer på terræn anlægges så vidt muligt med vandgennemtrængelige belægningstyper. Fælles parkeringsarealer skal overvejende fremtræde grønt med fx græsarmering og beplantning.

Der skal udlægges areal til cykelparkering i overensstemmelse med Aalborg Kommunes parkeringsnormer.

## 9. Tekniske anlæg

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

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

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

**9.3 Renovation og affald**
Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Aalborg Forsyning, Renovation's regulativer.

*Regulativerne findes på www.skidt.dk*

**9.4 Kloakering og håndtering af regnvand**
Lokalplanområdet skal kloakeres iht. kommunens spildevandsplan. Ny bebyggelse skal spildevandskloakeres.

Overfladevand skal nedsives eller - ved behov - forsinkes til 1 l/s pr. ha inden afledning til recipient. Forsinkelse kan ske i et sammenhængende system af fx åbne bassiner, grøfter, kanaler, regnbede o.l., der indgår som rekreative elementer i områdets fri- og opholdsarealer. Forsinkelse kan endvidere - efter nærmere aftale - ske uden for området.

*Der forventes etableret et fælles spildevandslaug for det nye byområde syd for Gigantium, hvor fælles løsninger for regnvandshåndtering kan aftales og udmøntes.*

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

**9.6 Anlæg til solenergi**
Solcelleanlæg o.l. kan opsættes såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg må have et glanstal på maks. 20 og skal opsættes på eller integreres i tagflader eller facader.

## 10. Miljø

**10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter i området**
Inden for lokalplanens område må der kun etableres funktioner i miljøklasse 1-2. Se kommuneplanen, Bilag A.

**10.2 Støj fra erhverv**
Det skal sikres, at støj fra omgivende erhverv, institutioner m.m. ikke overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning om "Ekstern støj fra virksomheder", p.t. vejledning nr. 5/1984.

**10.3 Støj fra trafik**

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj. Jævnfør kommuneplanens retningslinje 13.3.

*Jævnfør afsnittet "Støj" s. 14-15 i redegørelsen er dele af området belastet med trafikstøj fra Nordjyske Motorvej, E45. De berørte dele kan således først tages i brug, når der er etableret støjafskærmning, jf. pkt. 12.1.*

## 11. Grundejerforening

**11.1 Medlemspligt og tilskødning af arealer**

Der skal oprettes en 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.

*Se kursivteksten under pkt. 11.2 vedr. grundejerforeningens forpligtelser for visse anlæg uden for lokalplanområdet.*

**11.2 Opgaver**

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

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

*Det skal bemærkes, at der tinglyses privatretlig servitut om grundejerforeningen/grundejerforeningernes forpligtelser til drift, vedligeholdelse mv. af arealer uden for lokalplanområdet, som omfatter følgende anlæg:*
*- Evt. regnvandsbassiner o.l. uden for området.*

**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, efter krav fra Aalborg Kommune, 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.
- Hovedstier skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.3.
- Parkering skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.4.
- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. skal være udført i overensstemmelse med pkt. 7.1, 7.2, 7.3 og 7.4.
- Inden der kan gives en ibrugtagningstillædelse for de sidste 2 resterende delområder med boliger skal delområde IV være udført i overensstemmelse med pkt. 7.1 og 7.4.
- Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmeforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.1.
- Hvis området seperatkloakeres: Bebyggelsen skal være separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning.
- Hvis området spildevandskloakeres og håndterer regnvand via LAR løsninger: Området skal spildevandskloakeres og tilsluttes kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning. Områdets LAR anlæg skal være myndighedsgodkendt og færdigetableret efter Aalborg Kommunes anvisning.
- Det er dokumenteret, at de vejledende grænseværdier for støj er overholdt, jf. pkt. 10.3.

*Aalborg Kommune henleder opmærksomheden på Planlovens § 15, stk. 2, nr. 12 og Byggelovens § 4. Heraf fremgår bl.a., at kommunen, allerede* ***inden*** *påbegyndelse af et byggearbejde, kan stille krav om udførelse af afskærmende foranstaltninger, som fx støjskærm - alternativt, at der stilles økonomisk sikkerhed for, at anlæggene udføres.*

*Det vil sige, at der ikke kan meddeles byggetilladelse før støjskærmen er anlagt, eller der er stillet økonomisk sikkerhed, således at arbejdet kan blive udført senere, dog senest inden byggeriet tages i brug.*

*Vejdirektoratet har i forbindelse med høringsperioden bemærket, at en eventuel tilladelse fra Vejdirektoratet til etablering af støjskærm vil være på vilkår af, at udgifter til projektet er Vejdirektoratet udvekommende. Det bemærkes endvidere at Vejdirektoratet i lignende sager umiddelbart plejer at stille vilkår om, at Vejdirektoratet overtager støjskærmen, når den er etableret samt betaling af engangsbeløb til fremtidig vedligeholdelse.*

## 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. Dette gælder dog ikke blokvarmecentraler.

**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.

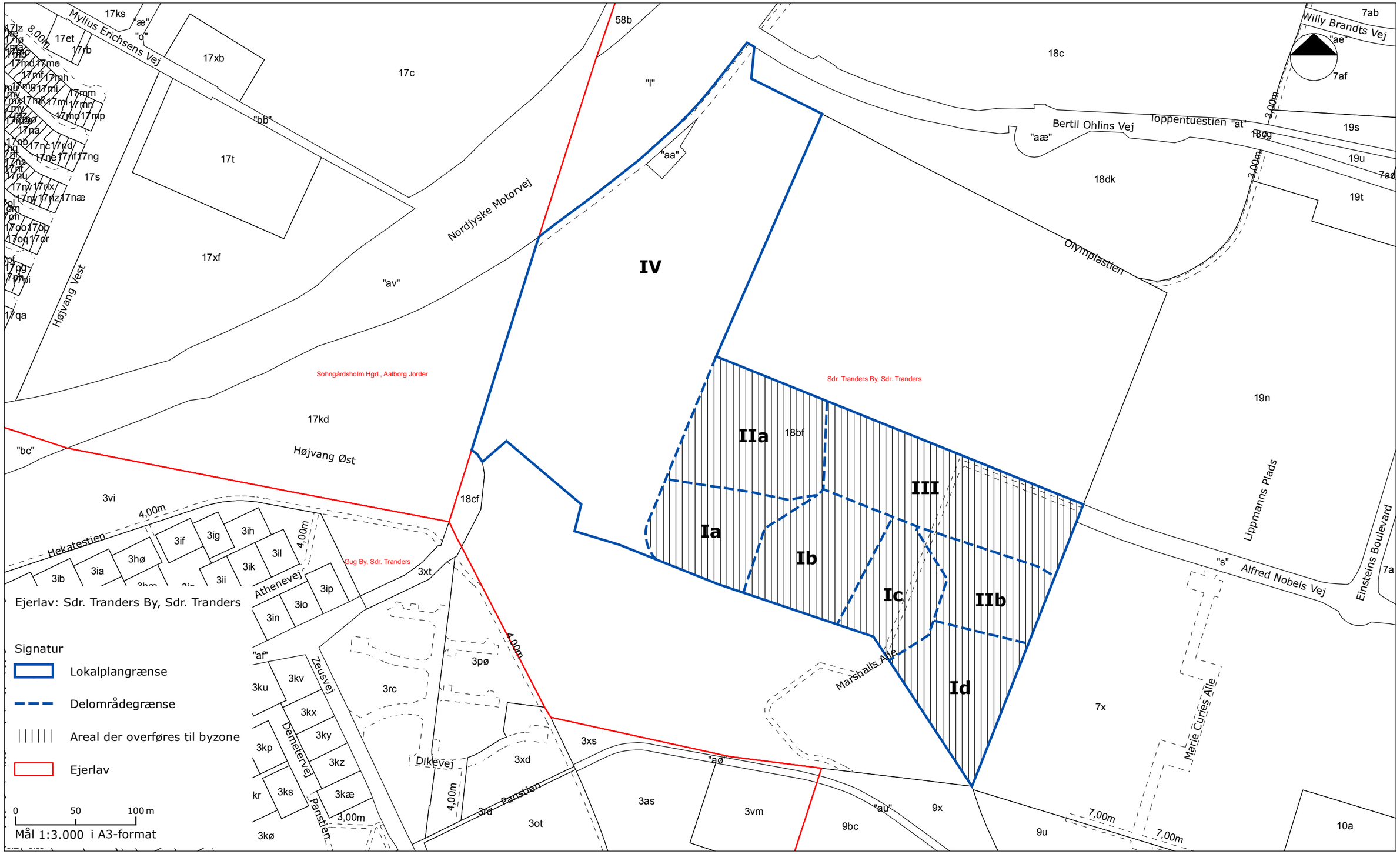
## Godkendelse

Lokalplanen er endeligt godkendt af Aalborg Byråd den 13. juni 2016.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 22. juni 2016.
Fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger.

# Matrikelkort
# Lokalplan 4-4-113

Boliger, Marshalls Alle, Universitetsområdet

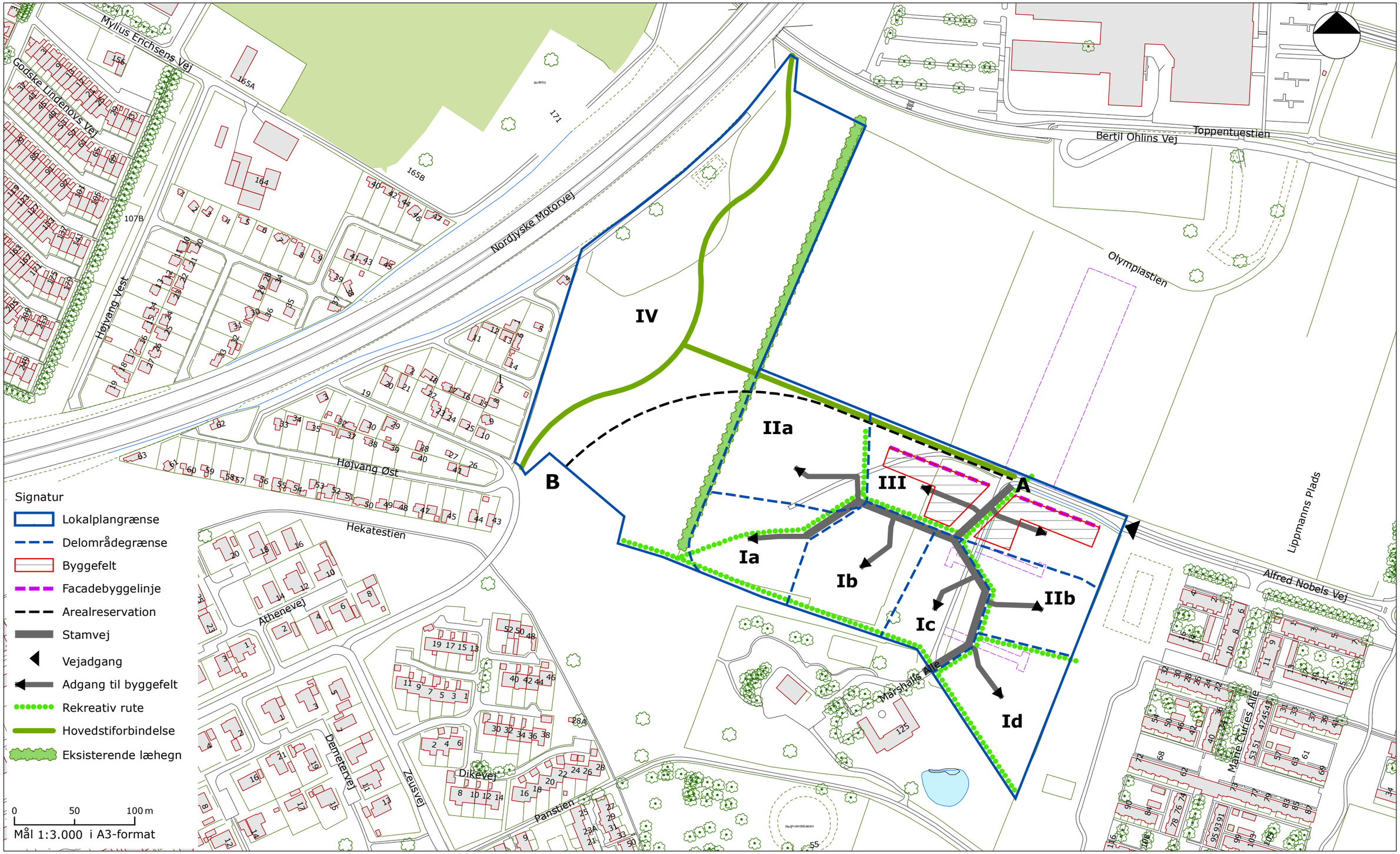



1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm

12.05.2016 - Bilag 1

# Arealanvendelse
# Lokalplan 4-4-113

Boliger, Marshalls Alle, Universitetsområdet

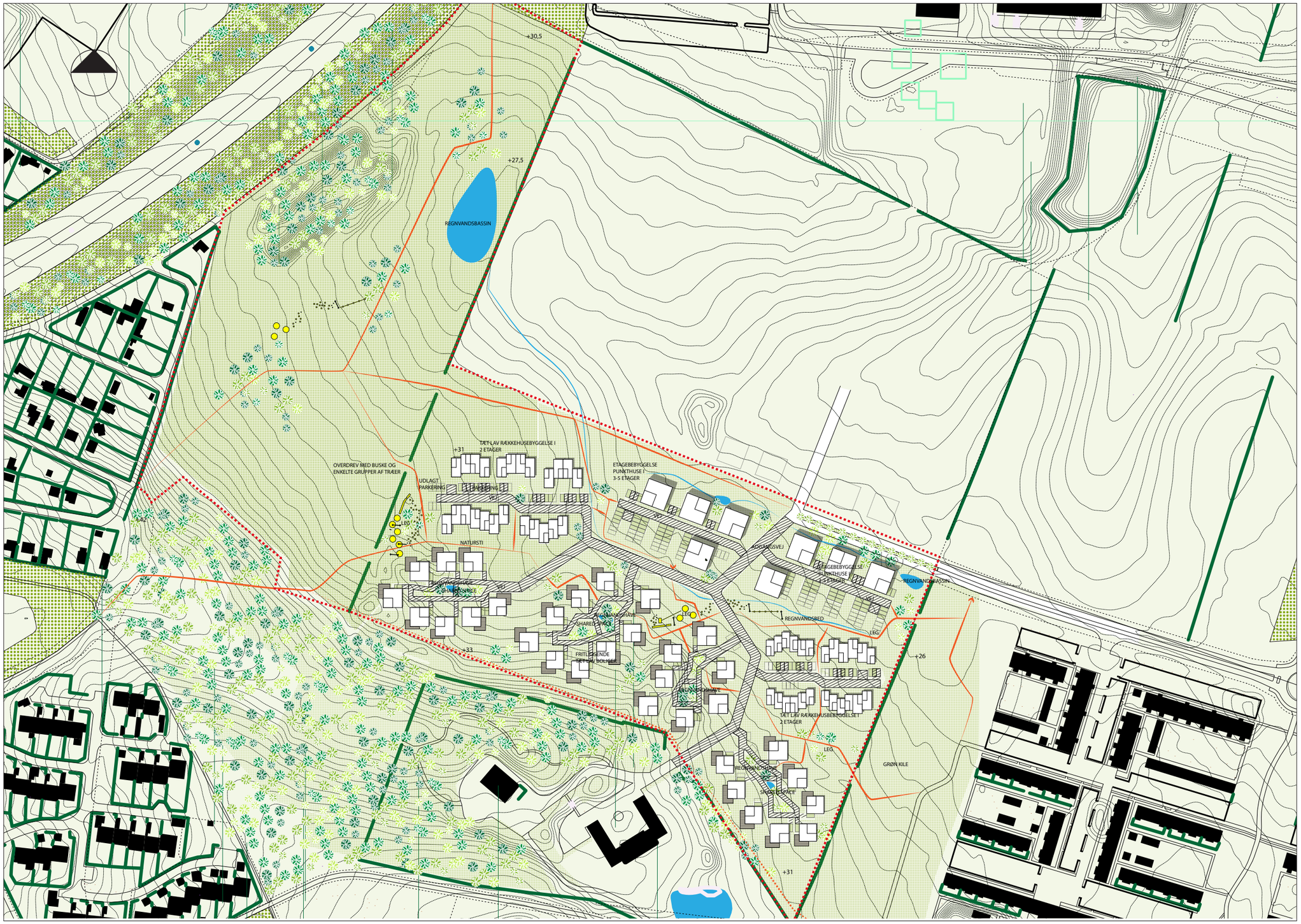



1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm

13.5.2016 - Bilag 2

# Illustrationsskitse
# Lokalplan 4-4-113

Boliger, Marshalls Alle, Universitetsområdet




Mål: Ikke målfast

Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og derfor ikke bindende