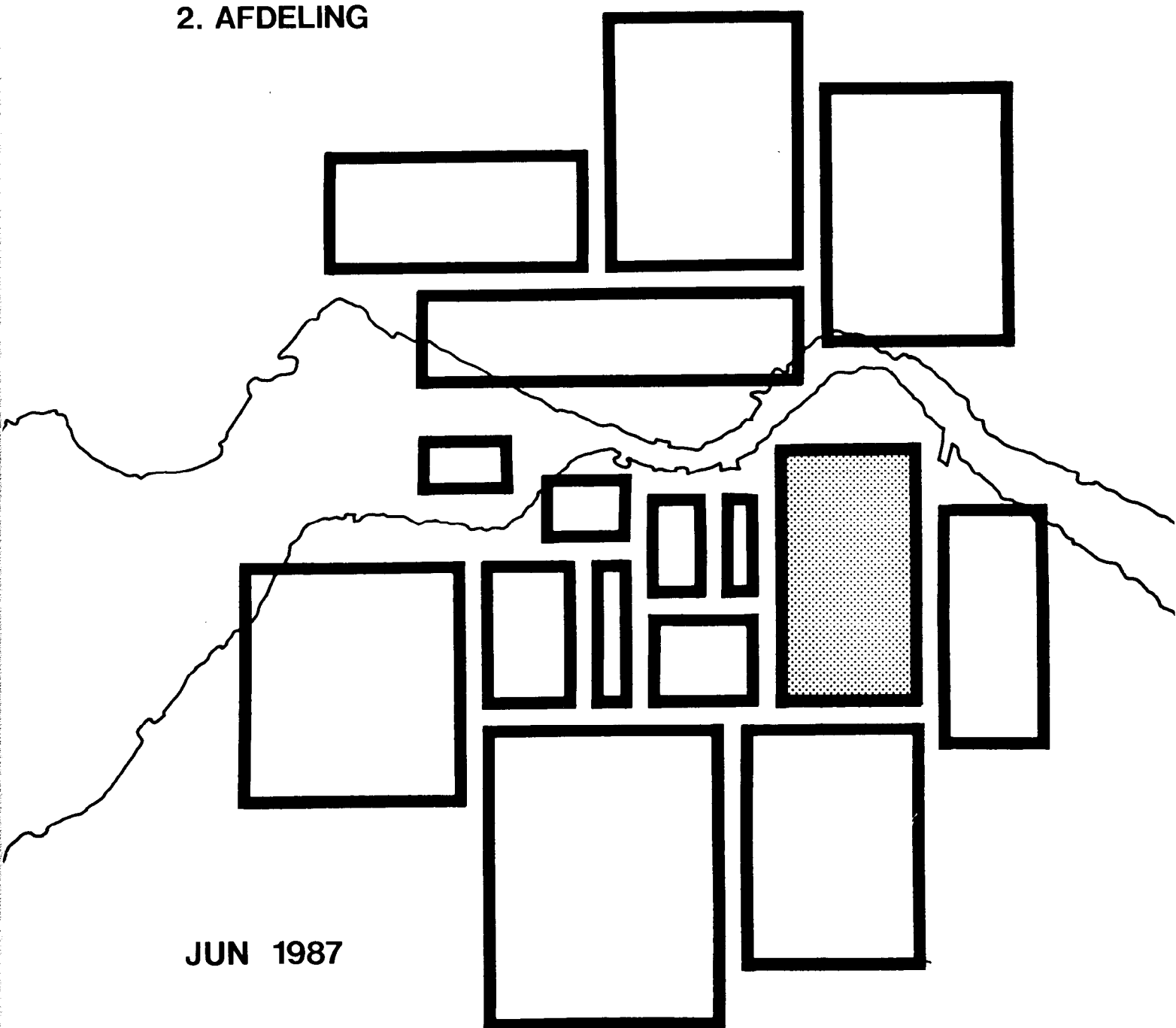


# LOKALPLAN

## 08-025

BOLIGOMRÅDE, SYD FOR SØNDER TRANDERS BYGADE,  
SØNDER TRANDERS.

AALBORG  
KOMMUNE  
MAGISTRATENS  
2. AFDELING

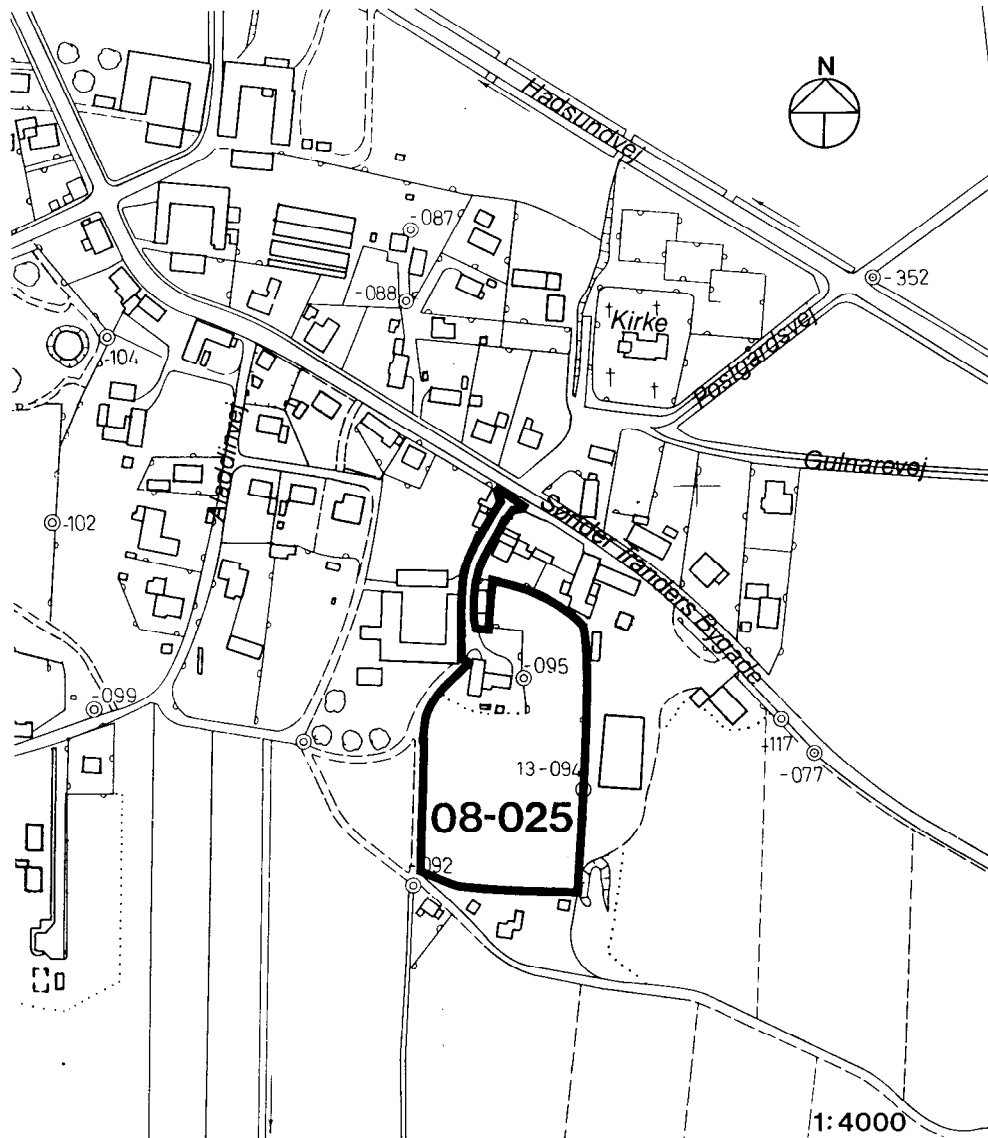


JUN 1987

# INDHOLDSFORTEGNELSE

---

	Side
<u>REDEGØRELSE</u>	
Lokalplanens baggrund og område	1.
Lokalplanens indhold	1.
Bebyggelsesplan	2.
Lokalplanens forhold til anden planlægning	3.
1. Kommuneplanen	3.
2. Lokalplanforslag 08-010 for Sdr. Tranders Landsby	5.
3. Bolig- og befolkningsprognose 1986-97	5.
4. Offentlige institutioner	5.
5. Kommunens spildevandsplan	5.
Lokalplanens retsvirkninger	5.
 <u>LOKALPLAN</u>	
1. Lokalplanens formål	1.
2. Lokalplanens område og zonestatus	1.
3. Områdets anvendelse	1.
4. Udstykninger	2.
5. Vej- og parkeringsforhold	2.
6. Bebyggelsens omfang og placering	2.
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	2.
8. Bevaring af bebyggelse	3.
9. Ubebyggede arealer	3.
10. Betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse	3.
11. Grundejerforeningen	3.
Vedtagelsespåtegning	4.
Bilag 1	
Bilag 2	



### Lokalplanens baggrund og område

Lokalplanen omfatter den sydvestlige del af Sdr. Tranders Landsby.

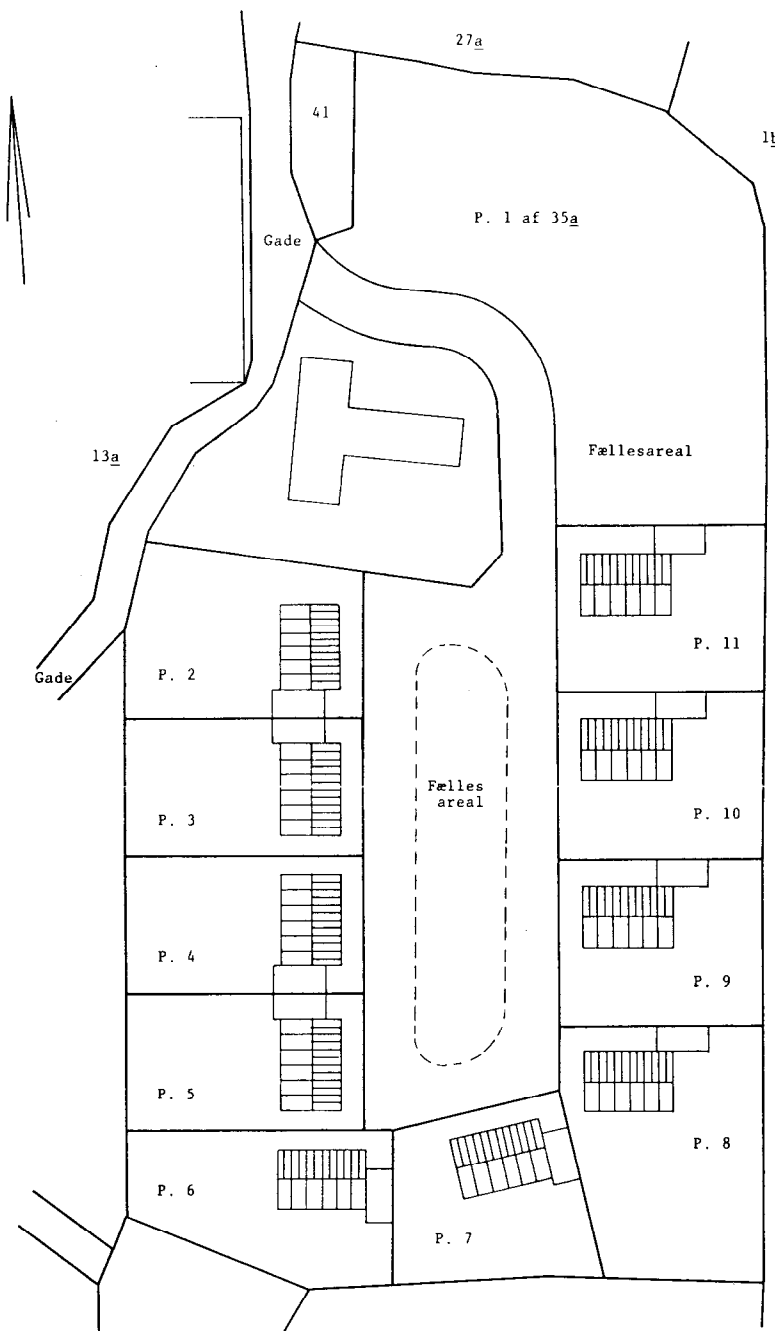
Området er vist på ovenstående kort.

Lokalplanen er udarbejdet på grund af en bygherres aktuelle ønsker om at opføre en åben-lav boligbebyggelse med ti huse, hver med én bolig. Lokalplanen skal desuden sikre, at udbygningen finder sted under hensyntagen til landsbyens karakter.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af en boligbebyggelse på et ubebygget areal i Sdr. Tranders. Se bebyggelsesplanen side 2.

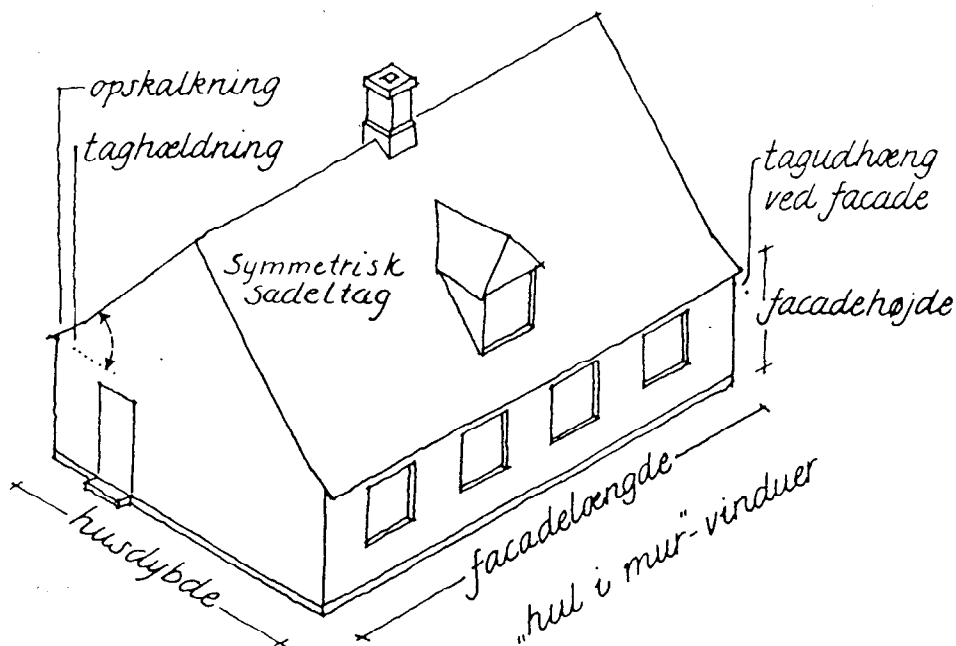
Lokalplanen indeholder bestemmelser om at udstykningen skal indeholde grunde på mindst 500 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten for parceller fastsættes til 25.



Landinspektør  
 KNUD RAVN-CRISTENSEN, Vårstvej 12A Gudum, 9280 Storvorde.

# BEBYGGELSESPLAN

1:1000



For at styrke landsbyens karakter skal de nye huse opføres med facader i tegl, puds eller vandskuring og have symmetriske sadeltage. Ved valg af materialer skal der tages hensyn til omgivelserne, og der skal sigtes mod, at det særlige landsbypræg opretholdes. Se skitsen side 3.

For den eksisterende bebyggelse bestemmer lokalplanen, at den ikke må ændres i ydre fremtræden, uden at Aalborg kommune har givet tilladelse hertil.

Den nye boligbebyggelse får vejadgang til den eksisterende private fællesvej, der forløber langs vestsiden af det kommende boligområde. Denne vej har tilslutning til Sønder Tranders Bygade.

### Lokalplanens forhold til anden planlægning

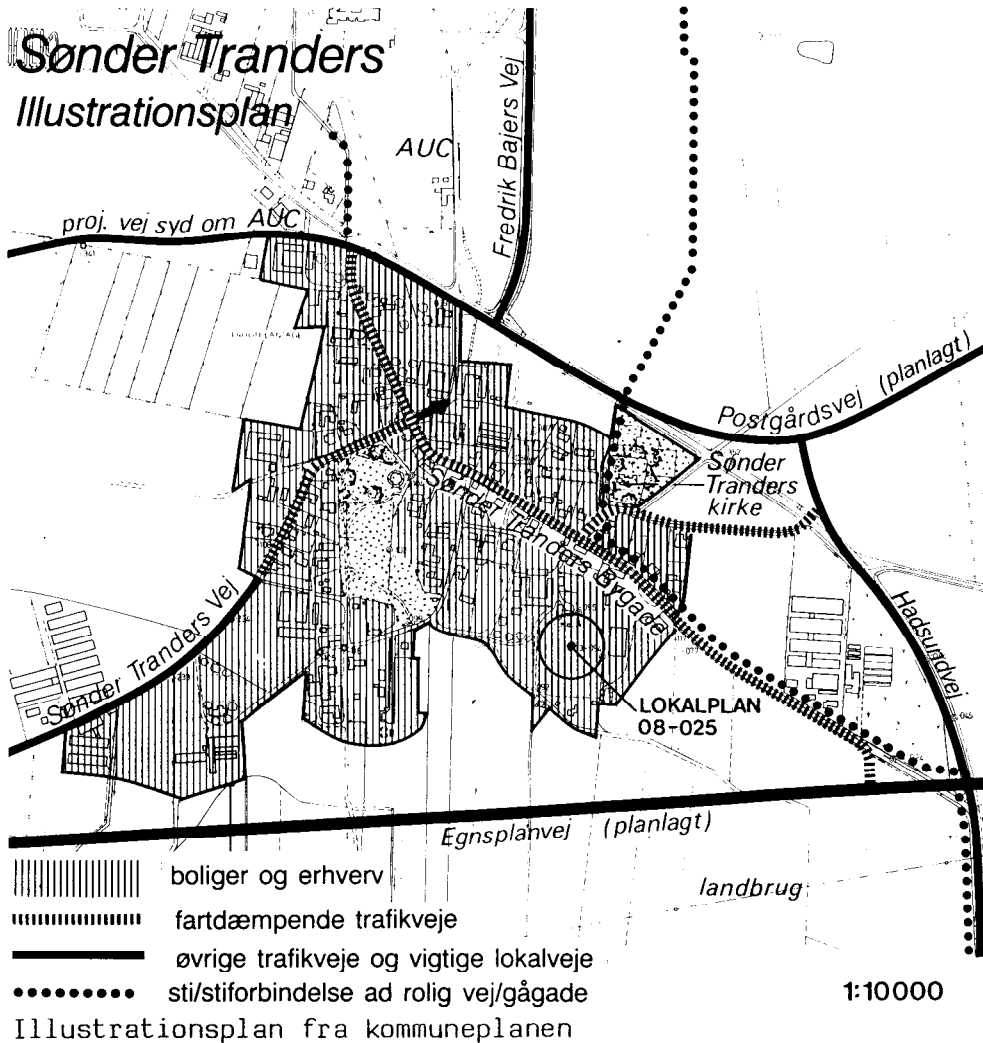
#### 1. Kommuneplanen

Aalborg byråd har den 13. januar 1986 vedtaget en plan for den fremtidige udvikling i kommunen.

Sønder Tranders Landsby ligger i den sydligste del af Aalborg Øst-området syd for den nye AUC-bebyggelse, som vist på illustrationsplanen fra kommuneplanen side 4.

Landsbyen ligger i dag omgivet af temmelig store landsbrugsarealer på tre sider: mod øst, syd og vest. Byudviklingen i AUC-området nord for Sønder Tranders har medført en vis indskrænkning af det landbrugsareal, der tidligere hørte til gårdene i Sønder Tranders. Der er stadig en del landbrugsejendomme i drift i Sønder Tranders. Og selv om der i de senere år er blevet bygget en del nye parcelhuse, har Sønder Tranders bevaret sit landsbypræg.

Sønder Tranders ligger på forholdsvis lavtliggende arealer i kanten af dalsænkningen omkring Landbækken, der danner Aalborg Øst-områdets sydgrænse.



Bebyggelsen er præget af enkelte store gårde, især i den nordligste del og en blanding af ældre villæer og nye parcelhuse. Der er enkelte mindre værksteds- og servicevirksomheder med tilknytning til landbruget (eksempelvis en maskinstation) og en del drivhusgartnerier. Mod øst ligger Sønder Tranders kirke og kirkegård. Midt i landsbyen er der et stort, grønt område. Der bor ca. 300 mennesker i ca. 110 boliger i Sønder Tranders landsby.

Sønder Tranders kirke hører til Sønder Tranders sogn, der omfatter Gug og Sønder Tranders. Menighedslokaler m.m. ligger i forbindelse med Gug kirke. Sønder Tranders har efter Brugsens lukning i 1984 ingen butikker.

Landsbyen er generet af en del gennemkørende trafik mellem kommunens sydøstlige og vestlige del. Denne trafik vil kunne fjernes fra landsbyens lokale veje, når den planlagte Egnsplanvej syd om Sønder Tranders bliver anlagt.

Inden for den viste afgrænsning af landsbyens byområde vil der være mulighed for at bygge et begrænset antal nye boliger - ca. 15 - i perioden 1984-91. Der er mulighed for at indrette boliger og mindre erhvervsvirksomhed (værksteds- og servicevirksomhed) i landbrugsbygninger, der ikke mere anvendes til deres oprindelige formål.

Sønder Tranders forbliver i landzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

## 2. Lokalplanforslag 08-010 for Sdr. Tranders Landsby

Den 9. januar 1981 offentliggjorde byrådet et lokalplanforslag 08-010 for Sdr. Tranders Landsby. Lokalplanforslaget var i overensstemmelse med de midlertidige rammer, men i strid med regionplanen. Planstyrelsen kunne ikke godkende lokalplanen, da den ville foregribe såvel region- som kommuneplanlægningen. På dette grundlag vedtog byrådet at undlade en endelige vedtagelse af lokalplanen, men at lade forslaget udgøre et administrationsgrundlag for behandling af udstykningssager. Lokalplanforslag 08-010 har tilsvarende været vejledende med hensyn til formæssige og materiale-mæssige forhold omkring nybygninger, om- og tilbygninger.

Lokalplanforslag 08-010 udgør grundlaget for kommuneplanen for Sdr. Tranders Landsby.

## 3. Bolig- og befolkningsprognose 1986-97

Inden for lokalplanens område åbnes mulighed for opførelse af 10 boliger, hvilket er forudsat i bolig- og befolkningsprognosen for perioden 1986-97.

## 4. Offentlige institutioner

Lokalplanens område hører under Gistrup skoledistrikt.

## 5. Kommunens spildevandsplan

Området, der er omfattet af kommunens spildevandsplan, skal separatkloakeres. Det vil sige, at regnvand og spildevand løber i hver sin ledning.

Spildevandet ledes til den afskærende ledning, der løber syd om Sønder Tranders og videre til Renseanlæg Øst.

Regnvandet ledes til en grøft syd for byen og videre gennem Landbækken og Romdrup Å til Limfjorden.

## Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge kommuneplanens § 31 kun udstykkes, bebygges eller ellers anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Aalborg kommune kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Lokalplan nr. 08-025  
for et boligområde syd for Sønder Tranders bygade.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2, stk. 2.1 nævnte område.

### 1. Lokalplanens formål

1.1 Formålet med denne lokalplan er at fastsætte retningslinier for udbygningen af et boligområde med åben-lav bebyggelse, således

at der sikres fornøden vejadgang til boligområdet,

at landsbyens nuværende karakter beskyttes, såvel bygningsmæssigt som med hensyn til beplantning og vejforløb,

at udstykninger reguleres i overensstemmelse med landsbyens nuværende karakter, d.v.s. med små grunde og skel, der tilpasser sig eksisterende beplantninger, bygninger og lignende,

at udvendig ombygning og modernisering af bebyggelse udføres hensynsfuldt og med materialer og farver, der ikke bryder karakteren af det eksisterende miljø,

at ny bebyggelse får en placering, udformning og et materialevalg som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition eller at ny bebyggelse på anden måde ved sin arkitektoniske udformning og indpasning kan medvirke til at bevare karakteren af det eksisterende miljø, og

at karakteristiske og for landsbyen værdifulde træer og hegn m.v. bevares.

### 2. Lokalplanens område og zonestatus \*)

./.. 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag nr. 1 og 2 og omfatter følgende matr. nre.:

Sdr. Tranders by, Sdr. Tranders

del af 13 a, del af 27 a, del af 27 c, 35 a, del af gadeareal

samt alle parceller, der efter den 19. juni 1987 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål med tilhørende fælles bygninger samt øvrige fællesanlæg og -arealer.

---

\*) Lokalplanens område fastholdes i landzone. Zonekompetencen (lov om by- og landzoner § 6-8) er overført til byrådet, med byrådets endelige vedtagelse af kommuneplanen den 13.01.86.



2.

3.2 På hver ejendom må kun indrettes én bolig.

#### 4. Udstykninger

4.1 Området skal udstykkes i overensstemmelse med den principielle udstykningsplan vist på bilag nr. 2.

4.2 Grunde må ikke udstykkes med en mindre grundstørrelse end 500 m<sup>2</sup>.

#### 5. Vej- og parkeringsforhold

5.1 Vejen A-B (Sdr. Tranders Bygade) udlægges som vejadgang for de nye parceller, der udstykkes fra matr. nr. 35 a, Sdr. Tranders by, Sdr. Tranders (se bilag nr. 2).

5.2 Der udlægges areal til udvidelse af vejen A-B, således at vejen får en bredde af 6,0 m.

5.3 Der udlægges areal til den på bilag nr. 2 viste private fællesvej B-C-D-E-F-C i en bredde af 7,0 m.

5.4 Der skal udlægges areal til parkering på egen grund svarende til 2 parkeringspladser pr. bolig.

#### 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

6.2 Bygninger må opføres i én etage med udnyttelig tagetage og med en højde på højst 8.5 m.

6.3 Der må højst opføres 10 boliger.

6.4 Boligerne skal placeres med facade eller gavl i byggelinie 2,5 m fra skel mod vej, som vist på bilag nr. 2.

#### 7. Bebyggelsens ydre fremtræden \*)

7.1 Facader og gavle skal udføres i røde blødstrøgne mursten, puds eller vandskuring.

7.2 Vinduer skal stå som "huller i mur".

7.3 Tage skal udføres med symmetriske sadeltage med en hældning på mellem 40 og 50<sup>0</sup>. Til tagdækning skal anvendes tegl- eller betontagsten.

---

\*) Se skitse side 3 i redegørelsen med forklaring af anvendte fagudtryk.

- 7.4 Der må ikke indrettes altan i gavlen.
- 7.5 Kviste skal udføres med symmetriske sadeltage med samme taghældning som hovedbygningen. Kvistens tagrygning må ikke være hævet over hovedbygningens tagrygning.
- 7.6 Murede skorstenspiber skal placeres symmetrisk over tagrygningen.
- 7.7 Udhæng må udføres med et fremspring på max. 30 cm målt vinkelret på facaden. Tagrenden må ikke "indbygges" i udhænget.
- 7.8 Tilbygninger til eksisterende bygninger skal udføres med facader og tag i konstruktion, materialer og farver som den eksisterende bygning.

## 8. Bevaring af bebyggelse

- 8.1 Bebyggelse, bortset fra mindre huse, garager og lignende småbygninger, må ikke nedrives eller gives en ændret ydre fremtræden, uden at Aalborg kommune<sup>e</sup> giver tilladelse hertil.

Bestemmelsen omfatter også vedligeholdelses- og moderniseringsarbejder som skalmuring, udskiftning af tagbelægningen, vinduer og udvendige døre.

## 9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Der skal udlægges fællesareal som vist på bilag nr. 2.
- 9.2 Hegning må kun udføres med levende hegn eller fast hegn i form af naturstengærder, stakit eller plankeværk.

## 10. Betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden Aalborg kommunes tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg kommunes anvisning.

## 11. Grundejerforening

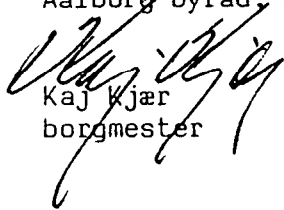
- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening til varetagelse af fælles opgaver såsom vedligeholdelse af veje, stier og fælles opholdsarealer. Der er medlemspligt for samtlige grundejere inden for området. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Aalborg kommune kræver det.
- 11.2 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Aalborg kommune.

11.3 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.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til lov om kommuneplanlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Aalborg byråd, den 28. september 1987

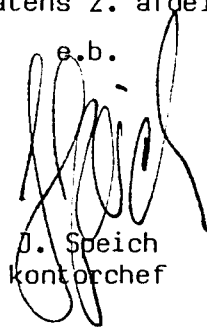
  
Kaj Kjær  
borgmester



JS/mg

Lokalplanen er i medfør af kommuneplanlovens § 30 offentligt bekendtgjort den 14. oktober 1987 fra hvilken dato, planen har retsvirkning.


Aalborg kommune, magistratens 2. afdeling, den 16 okt. 1987.

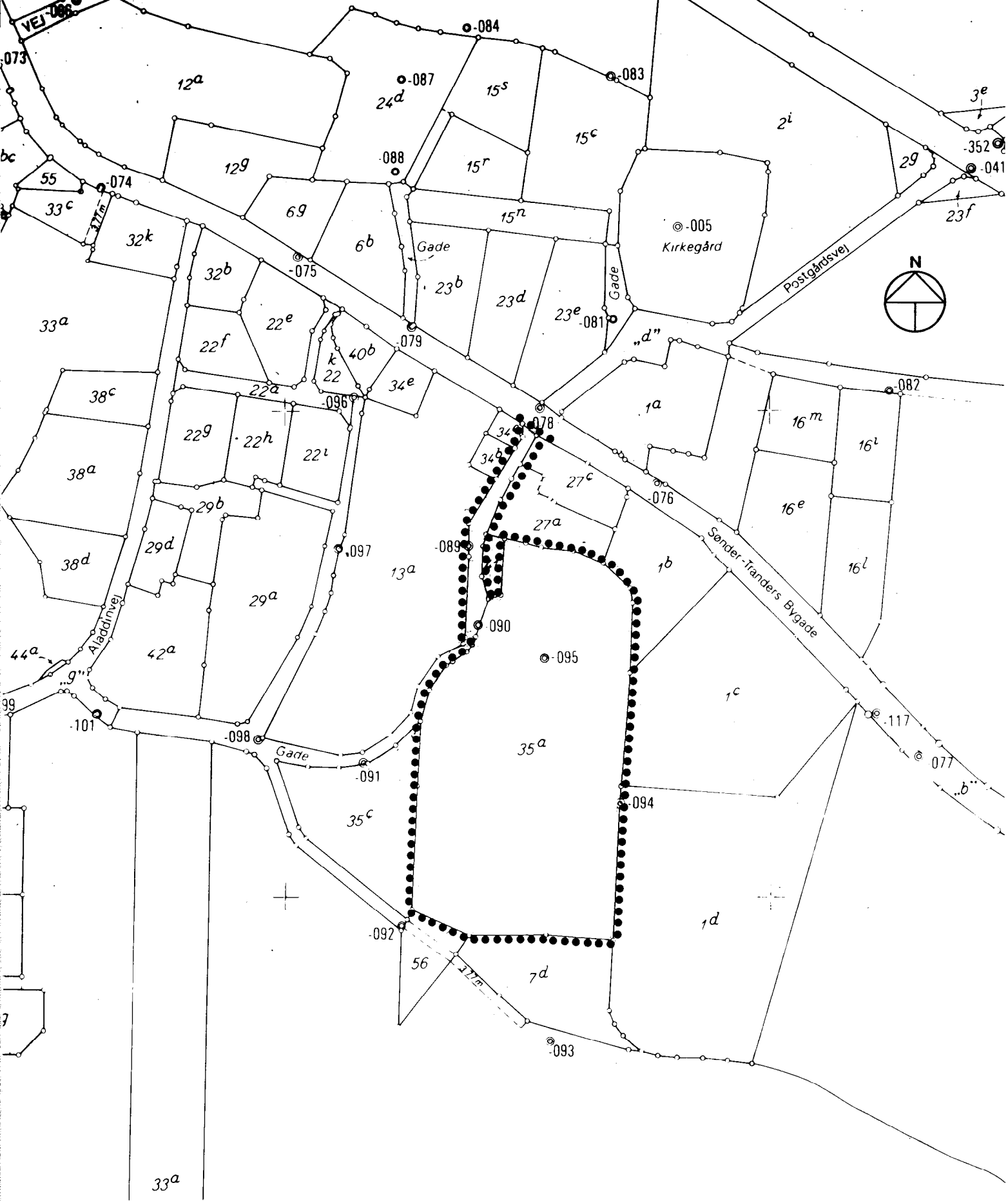
e.b.  
  
J. Speich  
kontorchef

A



Matr.nr. 13 a  
Sdr.Tranders  
Retten i Aalborg  
indført den 21/10 1987  
Lyst under nr. 62649

Afvist på uingbogen/55  
f.s.v. ang. del af gade-  
areal der ikke findes  
i matriklen.  




SIGNATUR :

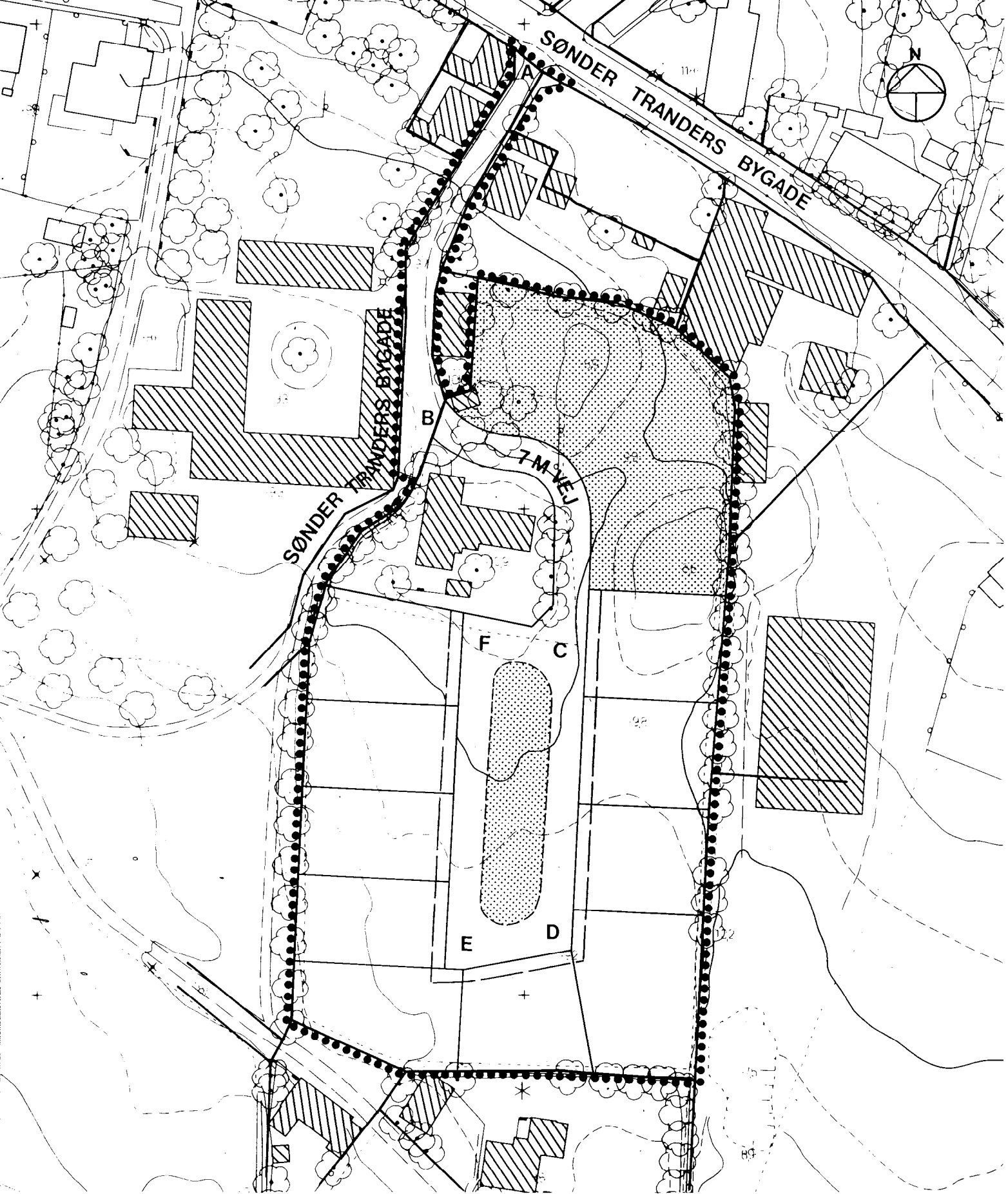
..... LOKALPLANGRÆNSE


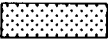
**LOKALPLAN 08 - 025**  
**AALBORG KOMMUNE**  
**PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET**

MÅL 1:2000

DATO 19.06.87

BILAG NR. 1



- ..... LOKALPLANGRÆNSE
-  EKSISTERENDE BEBYGGELSE
- BYGGELINIE - 2.50M FRA SKEL
-  FÆLLESAREAL

**LOKALPLAN 08-025**  
**AALBORG KOMMUNE**  
**PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET**  
 MÅL 1:1000  
 DATO 19.06.1987 BILAG NR. 2