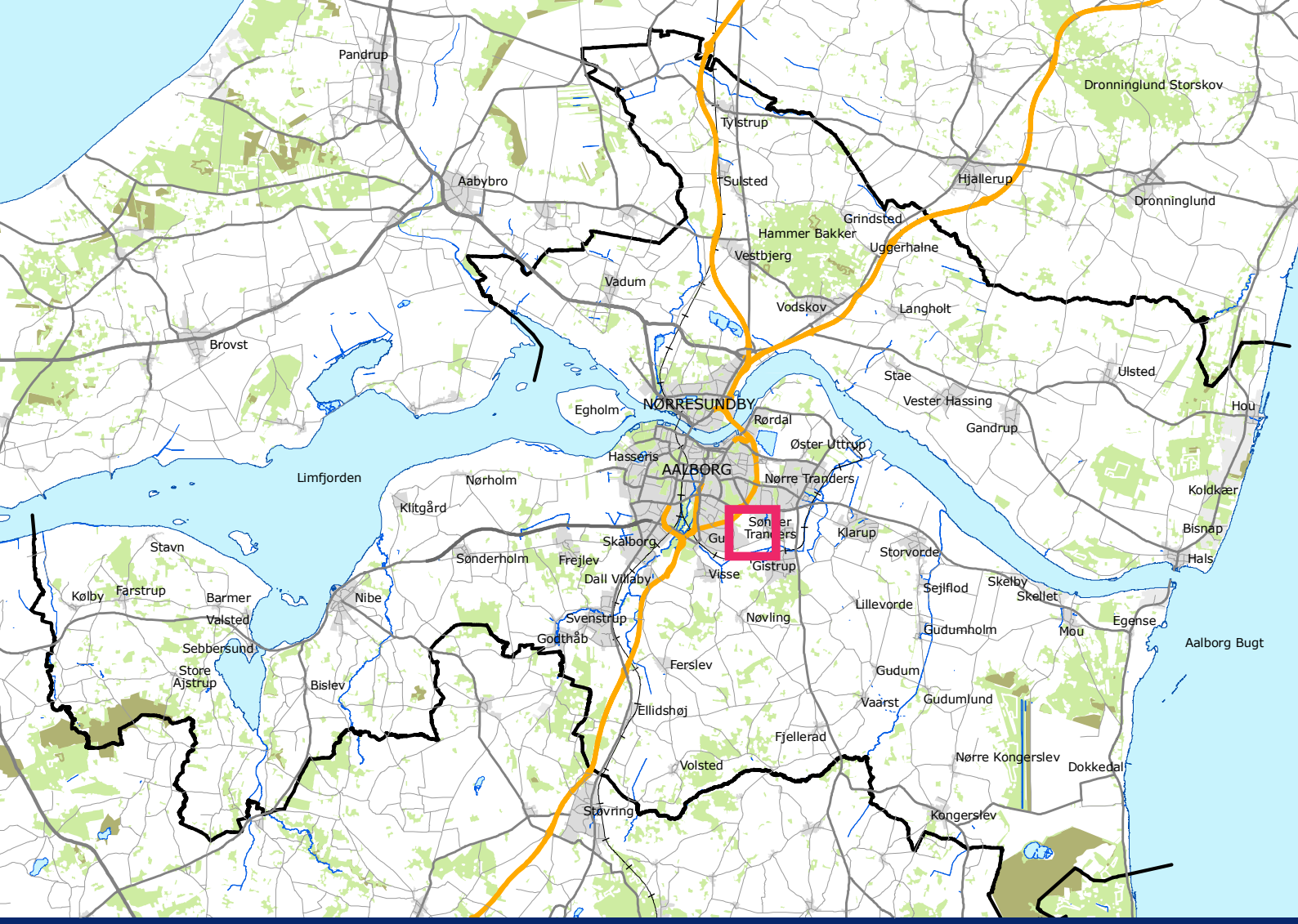


September 2016

LOKALPLAN 4-4-114

Boliger ved Tinbergens Alle og Seiferts Alle, Universitetsområdet

Aalborg Kommune

Vejledning
Lokalplan 4-4-114

Boliger ved Tinbergens Alle og Seiferts 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 4-4-114

Boliger ved Tinbergens Alle og Seiferts 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 15
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning 17
Øvrige krav i medfør af anden lovgivning 17
Servitutter 19

Planbestemmelser
Indledning 21
Formål 21
2. Område og zonestatus 21
3. Arealanvendelse 22
4. Udstykning 22
5. Bebyggelsens omfang og placering 23
6. Bebyggelsens udseende 25
7. Ubebyggede arealer 26
8. Veje, stier og parkering 30
9. Tekniske anlæg 31
10. Miljø 31
11. Grundejerforening 32
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug 33
13. Lokalplan og byplanvedtægt 34
14. Servitutter 34
15. Retsvirkninger 34
Godkendelse 34

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 4-4-114

Boliger ved Tinbergens Alle og Seiferts Alle, Universitetsområdet



Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto optaget 2015.

Redegørelse
Lokalplan 4-4-114

Boliger ved Tinbergens Alle og Seiferts Alle, Universitetsområdet

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en konkret henvendelse fra projektudvikler og lodsejer, der ønsker at opføre en række- og kædehusbebyggelse i forlængelse af et allerede planlagt boligområde. Desuden ønsker Aalborg Kommune at ændre det eksisterende plangrundlag (lokalplan 4-4-102) for området, da der har været - og forventes - indsendt flere dispensationsansøgninger i forbindelse med opførelse af nye boliger. Intentionerne fra lokalplan 4-4-102 bibeholdes, men planen ophæves af nærværende lokalplan, på nær afsnittet om grundejerforeningen.



Størstedelen af lokalplanområdet er bebygget. Herover ses en tæt-lav boligbebyggelse opført i den vestlige del af området - delområde B.

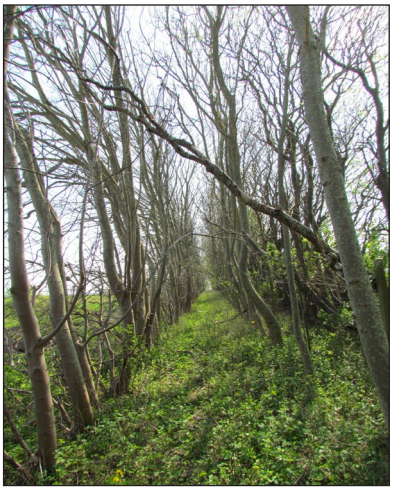
Der foregår i disse år en stor udvikling i Aalborg Øst - herunder udbygning af universitetet og det fremtidige sygehus, der forventes at udløse et stort behov for flere boliger. Aalborg Kommune ønsker at skabe en levende og bæredygtig bydel, hvor der er plads til både læring, forskning og det gode hverdagsliv.

Lokalplanens formål er at udvide den eksisterende lokalplangrænse, således at arealet mod vest medtages og der sikres et samlet planlægningsmæssigt grundlag for en fortsat udvikling af universitetsområdet med et nyt boligområde vest for Sønder Tranders. Lokalplanen gør det muligt at etablere et boligområde bestående af både tæt-lav, åben-lav og etageboligbebyggelse. Lokalplanen udlægger områder til grønne friarealer, der sikrer en sammenhængende grøn struktur i sammenhæng med de omkringliggende områder.

Formålet er endvidere at overføre landzonearealet til byzone.

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

Lokalplanområdet



Eksisterende læbælte der afgrænser området mod vest.

Lokalplanens område er illustreret på luftfoto på side 4. Området er afgrænset af Alfred Nobels Vej mod nord og mod øst af Karlfeldts Alle. Mod syd og mod vest grænser lokalplanområdet op til eksisterende landbrugsarealer. Aalborg Kommune udsendte i december 2015 forslag til lokalplan 4-4-112, der omfatter de tilgrænsede arealerne mod syd og mod vest. Lokalplan 4-4-112 udlægger området til boligformål med mulighed for åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse.

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 4-4-102 for "Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet", der blev godkendt tilbage i 2009. Kun en mindre del af området mod vest er ikke omfattet af den eksisterende lokalplan. Området ligger som en del af bykvarteret, Universitetsområdet, og fremstår i dag delvis bebygget.

Mod vest afgrænses området af et læbælte. Læbæltet fremstår som et plantet læbælte, der står på lange lige rækker. Arealet øst for læbæltet fremstår som et åbent grønt areal med et naturlig dyre- og planteliv - herunder forskellige græsser og selvsåede buske.

Området udgør et areal på knap 6 ha. Den del af området, der ved planens udarbejdelse er omfattet af lokalplan 4-4-102, har status af byzone, mens den vestlige del af lokalplanområdet ligger i landzone jf. Bilag 1.

Terrænet fremstår jævnt skrånende mod nordøst. Terrænet stiger ca. 11 meter over en strækning på ca. 300 meter fra det laveste punkt mod nordøst, ca. kote 15, til det højeste punkt mod sydvest, ca. kote 26.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er en del af et større bykvarter, Universitetsområdet, som er udviklet i forlængelse af Universitetet. Universitetet blev påbegyndt i 1975, ud fra campus-idéen om at skabe et integreret universitet med boliger og fællesanlæg i en blandet bebyggelse.

Nord og nordøst for lokalplanområdet ligger universitetsområdet og universitetet er for øjeblikket i gang med at udvide med ny bebyggelse på et areal umiddelbart nord for lokalplanområdet. Der er planlagt for et højklassificeret kollektiv transportsystem, der fremtidigt skal forbinde midtbyen med Gigantium, universitetet og universitetshospitalet. Nærmeste busstoppested finder man knap 200 meter øst for lokalplanområdet ved Fjelshøjvej i Sønder Tranders. Derudover findes der stoppesteder ved Bertil Ohlins Vej på AAU Hovedcampus godt 300 meter mod nord og ved Mistrals Plads ved Da Vinchi Parken ca. 500 meter mod vest.

Området mod syd og mod vest er landbrugsareal og er i lokalplanforslag 4-4-112 udlagt til boligformål. Boligområdet ved Kiplings Alle længere mod syd er lokalplanlagt og området er delvist udbygget. Boligområderne udgør sammen med nærværende lokalplanområde den samlede "byfinger" syd for AAU Campus Vest. På begge sider af "byfingeren" trækkes grønne landskabskiler ind mellem boligområderne. Mod vest ligger boligområdet ved James Tobins Alle. Mod øst ligger Karlfeldts Alle, der på sigt skal forbinde Alfred Nobels Vej og Egnsplanvej. Længere mod øst ligger et mindre landbrugsområde og Sønder Tranders by.

Lokalplanens indhold

Overordnede principper for området
Lokalplanen fastlægger bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse samt for disponering af lokalplanområdets bebyggede og ubebyggede arealer, således at området er i overensstemmelse med kommunens overordnede planer for universitetsområdet.

Områdets hidtidige udvikling er baseret på en overordnet strukturplan for universitetsområdet samt "Designmanual for universitetsområdet", der blev udarbejdet tilbage i 2005. Strukturplanen og designmanualen er efterfølgende udmøntet i kommuneplanens rammebestemmelser samt i de efterfølgende lokalplaner for området.

Redegørelse
Lokalplan 4-4-114

Boliger ved Tinbergens Alle og Seiferts Alle, Universitetsområdet



Strukturplanskitse for "byfingeren" (fremhævet med gul stiplet linje) der ligger syd for universitetsområdet. Lokalplanområdet omfatter den nordøstligste del af "byfingeren". (princip)

Grundet de store forandringer der i disse år foregår i Aalborg Øst, arbejdes der med en nytænkning af universitetsområdet med Gigantiumkvarteret som et særligt nedslagspunkt. En ny strukturplan for Gigantiumkvarteret skal på sigt erstatte designmanualen fra 2005.

Principperne fra designmanualen, om udbygning af lokalplanområdet som samlet "byfinger", videreføres i nærværende lokalplan, men kanten mellem by og land "blødes op" så landskabskilen mod vest bliver en mere integreret del af byen.

Jf. strukturplanskitsen ovenfor skal der ligeledes sikres interne grønne forbindelser i form af grønne kiler, der sikrer en sammenhængende grøn struktur mellem de enkelte udbygningsetaper. Syd for lokalplanområdet anvendes betegnelsen "landskabshaven" for den grønne kile. Med udbygningen af lokalplanområdet tages et vigtigt skridt frem mod en færdigudbygning af den samlede byfinger.

Bebyggelsens omfang, placering og udseende
Lokalplanen åbner mulighed for et attraktivt boligområde med en varieret boligsammensætning, hvorfor bebyggelsestypologierne skal variere inden for lokalplanområdet. Tæt-lav og etagebebyggelse skal indenfor de enkelte delområder gives et helhedspræg i form af materialer og volumen.

Lokalplanen opdeler området i delområderne A, B, C, D, E, F og G.

Delområde A
Den nordligste del af området udlægges til etageboligbebyggelse, der må opføres i maks. 3 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 11 m. Indenfor delområde A må det samlede etageareal ikke overstige 4.560 m^2. I etagearealet indgår også areal til sekundære bygninger, herunder garager, carporte, udhuse og lign.

Op mod Alfred Nobels Vej fastlægges en byggelinje, hvori bebyggelsens facader eller gavl skal placeres. Dette gøres for at sikre et kontinuerligt bymæssigt udtryk ved bevægelse langs Alfreds Nobels Vej. Dog kan trappetårne, elevatorskakte mv. placeres nord for byggelinjen. Øvrig bebyggelse skal placeres indenfor udlagt byggefelt.

Lokalplanen stiller vilkår om, at facaden skal gennembrydes min. 3 gange for at sikre en skalamæssig sammenhæng langs Alfred Nobels Vej.

Delområde B
Delområde B udlægges til tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsen må opføres i maks. 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 8,5 m. Indenfor delområde B må det samlede etageareal ikke overstige 2.100 m^2. I etagearealet indgår også areal til sekundære bygninger, herunder garager, carporte, udhuse og lign. Ny bebyggelse skal placeres indenfor udlagt byggefelt.

Lokalplanen giver mulighed for, at bebyggelsen kan opføres med forskudte facader ift. vejforløbet, hvilket kan skabe en variation i bygningsudtrykket. Der skal sikres passagemulighed gennem bebyggelsen indenfor delområdet.

Delområde C
Som overgang mellem etagebebyggelse og åben-lav bebyggelse udlægges et areal til tæt-lav boligbebyggelse, delområde C. Tæt-lav bebyggelse må opføres i maks. 1 etage. Dog må en mindre del af tæt-lav området opføres i 2 etager, som vist på Bilag 2. Indenfor delområde C skal ny bebyggelse opføres indenfor de udlagte byggefelter og det samlede etageareal må ikke overstige 2550 m^2, heri indgår også sekundære bebyggelser.

Delområde D
Den sydøstlige del af området, delområde D, udlægges til åben-lav parcelhusbyggeri. Bebyggelsesprocenten er maks. 30 for den enkelte ejendom.

For at sikre en fleksibilitet ift. placering af bebyggelsen og indpasning i terrænet er der ikke angivet byggefelter for placering af ny bebyggelse.

I den vestlige del af delområde D er det muligt at opføre bebyggelse i 2 plan og med en bygningshøjde på 8,5 meter målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet som det har været muligt i den hidtil gældende lokalplan 4-4-102 Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet. Dette gælder udelukkende for de 4 mod vest beliggende grunde med adresserne Tinbergens Alle 101 (matrikel 8ap, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders), 113 (matrikel 8al, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders), 115 (matrikel 8ah, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders) og 125 (matrikel 8ae, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders).

På øvrige grunde i delområde D må ny bebyggelse opføres i maks. ét plan samt et parterreplan og med en bygningshøjde på maks. 6½ m målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.
Et parterreplan kan betegnes som et udnyttet kælderplan med niveaufri adgang til det lavest liggende terræn på grunden, se illustration på side 25.

Bestemmelse om parterreplan sikrer den optimale udnyttelse af terrænet. Byggeriet tilpasses terrænet således at uhensigtsmæssige terrænreguleringer undgås omkring bebyggelsen. For parceller med store niveauforskelle kan et parterreplan være med til at optage de naturlige terrænforskelle.

Placeringen af en åben-lav bebyggelse indenfor delområdet, samt muligheden for at lade ny bebyggelse opføre i 1 plan samt et parterreplan, sikrer en proportionsmæssig sammenhæng med bebyggelsen mod øst ved Sønder Tranders, samtidig med at det moderne arkitektoniske udtryk tilpasses de nye boliger opført indenfor "byfingeren" mod syd ved Kiplings Alle.

Åben-lav bebyggelse kan opføres af individuelle bygherrer, og lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser for en materialepalette, som bebyggelsen skal agere inden for, for at opnå et harmonisk åben-lav område.

Delområde E
Mod vest udlægges et areal til tæt-lav bebyggelse, delområde E. For at sikre at ny bebyggelse indenfor delområdet ikke vil være til væsentlig gene, herunder skyggegener for boligerne i delområde B mod øst, stiller lokalplanen vilkår om, at ny bebyggelse må opføres i maks. 1 etage og med en maks. bygningshøjde på 5 meter. Samtidigt sikres et sammenhængende grønt friareal på mindst 5 meter mellem grundene for den etablerede rækkehusbebyggelse i delområde B og den planlagte rækkehusbebyggelse i delområde E, dette også for at sikre adgang til baghaverne.

Indenfor delområdet må der opføres maks. 2.070 m² bebyggelse. I etagearealet indgår også areal til sekundære bygninger, herunder garager, carporte, udhuse og lign.

Der skal ligeledes sikres passagemulighed gennem bebyggelsen indenfor delområdet, så der opnås en sammenhængende passagemulighed igennem delområder B og E.

Fælles opholdsarealer
Opholdskvaliteter og rekreative muligheder har været et vigtigt emne i udviklingen af bebyggelsesplanen. Planen rummer både store, grønne opholdsarealer til fælles brug for beboerne og mindre friarealer i nær tilknytning til boliggrupperne. Opholdsarealernes forskellighed bidrager til et højere naturindhold samt en større variation og afveksling i lokalplanområdet og de omkringliggende grønne kiler.

Der udlægges langs lokalplanens østlige og vestlige del fælles opholdsarealer for hele lokalplanområdet - delområde F og G. De grønne opholdsarealer må ikke bebygges, ligesom de skal være frit tilgængelig og uden indhegning mv., således at der sikres sammenhæng og tilgængelighed til de omkringliggende grønne strukturer, jf. strukturplanskitsen på side 7. Der kan dog etableres mindre anlæg, der understøtter den rekreative anvendelse.

Delområde F
Det primære fælles opholdsareal mod øst, delområde F, kan anvendes til rekreative formål for områdets beboere, og indrettes med eksempelvis boldbane, legeplads mv. Området skal fremstå som en bypark med et plejet udtryk med spredte bevoksninger af grupper af træer og buske.

Der er ved planens udarbejdelse anlagt hovedstier og et regnvandsbassin. Regnvandsbassinet er udført som et "tørt" bassin, indenfor lokalplanens delområde F og med placering som vist i princippet på Bilag 2. Bassinet vil kun være vandfyldt i forbindelse med regnhændelser.

Delområde G
Vest for bebyggelsen friholder lokalplanen ligeledes en grøn kile, der ikke må bebygges og som udlægges til fælles opholdsareal, delområde G. Kilen skal fremstå som en sammenhængende kile med et naturpræget beplantningsudtryk bestående af et eksisterende læbælte samt et græsareal med grupper af spredte buske og træer øst for.

Delområdet udgør en del af den interne grønne kile i ”byfingeren”, der mod syd – lokalplanområder 4-4-103 og 4-4-112 – kaldes "landskabshave".

I delområdet etableres opholdmuligheder, stier og veje.

Veje, stier og parkering
Veje
Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Alfred Nobels Vej via Seiferts Alle i lokalplanområdets vestlige side. Med nærværende lokalplan sikres desuden vejadgang til nyt boligområde, lokalplanområde 4-4-112, vest for lokalplanområdet.

Der udlægges interne boligveje som vist i princippet på Bilag 2.

For at bevare et grønt præg og sammenhængende udtryk af den grønne kile mod vest - delområde G, skal adgangsvejen b-h indrettes som opholds- og legeområde med et grønt præg og efter shared space principper.





Fotoet øverst til venstre illustrerer "grønt tag" over parkeringsarealet. Til højre ses et eksempel på et parkeringsareal etableret i græsarmering.

Hovedstier
Der udlægges stier som vist i princippet på Bilag 2, der sikrer et sammenhængende stisystem på tværs af området samt adgangen til de omkringliggende områder. Stierne forberedes til at blive videreført til boligområderne mod syd, øst og mod vest. Mod nordøst vil der være stiadgang til lokalplanområdet fra Karlfeldts Alle. Hovedstierne skal anlægges i asfalt.

Sekundære stier (stiforbindelser)
Der skal etableres sekundære stiforbindelser som vist i princippet på Bilag 2, herunder en stiforbindelse fra hovedstien i nord-øst videre mod nord til Alfred Nobels Vej, en stiforbindelse igennem delområde B og E, samt en nord-sydgående stiforbindelse igennem delområde G. Sekundære stier anlægges i naturmaterialer eller som klippede stier.

Parkering
For de enkelte boligområder udlægges parkering svarende til Aalborg Kommunes parkeringsnorm, jf. kommuneplanens Bilag F.

Parkering indenfor delområde B, D og E skal etableres på egen grund i tilknytning til boligen.

Fælles parkeringspladser, delområde A og C
Indenfor delområde A og C skal parkering anlægges som fælles parkeringspladser. Fælles parkeringspladser indenfor delområde A og C må ikke være markant synlige fra de grønne kiler, og de skal visuelt gives et grønt præg vha. beplantning og som vist på fotoer ovenfor.

Delområdernes parkeringsarealer udgør et forholdsvis stort udsnit af det samlede delområde. De fungerer som forrum til boligen, og er rum som altid er synlige når man passerer gennem området. Det er derfor vigtigt, at dets bearbejdning er karakterfuld og fremstår så smukt og indbydende som muligt på alle tider af året og døgnet.

Parkeringsarealerne, som ligger ud mod vejen, tilplantes med "et grønt tag" af fx ahorn. Parkeringspladser, som vender ind mod boligerne, tilplantes med færre træer.

Selve parkeringsfladen skal etableres med græsarmering, som på fotos ovenfor, som træerne står direkte ned i. Båndet med parkeringspladser brydes af felter, der foreslås tilplantet med rød Kornel, høje græsser eller roser. Der kan i disse felter evt. etableres siddepladser.

Parkeringsarealerne vil fremstå åbne og skabe både adgang og visuel kontakt til det omkringliggende landskab.



I området er der etableret lysarmatur som vist på fotoet ovenfor.

Belysning
Det er ønskeligt at give området en karakterfuld, nutidig og flot belysningssammensætning, som tilfører karakter og kvalitet til området. Desuden skal en ensartet belysning i boligområderne indenfor byfingeren sikre sammenhæng. Samtidig skal belysningen sikre, at alle områder, hvor fodgængere og cyklister færdes, er sikre og føles trygge.

I området er der etableret lysarmatur som Icon Mini Opal, Louis Poulsen, som vist på fotoet til venstre. For at sikre en sammenhængende karakter i området skal denne type belysning etableres i den øvrige del af området.

Parkeringsarealerne kan kombineres med effekt-belysning som Decoscene fra Philips nedlagt i belægningen.

Beplantning
Generelt skal beplantningen give karakter og et æstetisk løft til området og skabe sammenhæng og samtidig variation.

Terrænniveau vil generelt være græsbeklædt. På denne græsflade skal der plantes forskellige træsorter, som giver identitet og atmosfære til de forskellige delområder.

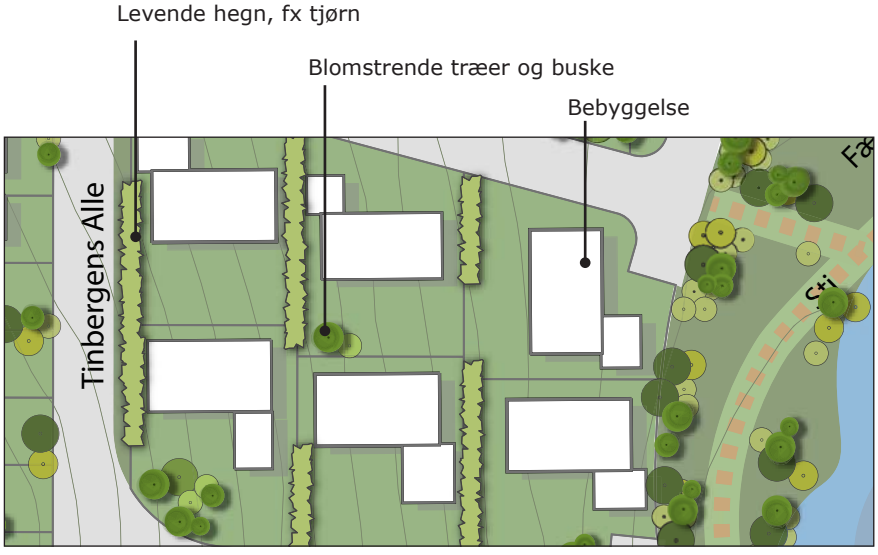
Delområde A og C
For at sikre gode lysforhold i boligerne skal beplantningen syd for bebyggelserne i delområde A og C etableres som trægrupper af lysåbne træer som Birk, Røn eller Tjørn.

Delområde B og E
Der kan indenfor delområderne plantes mindre buske og træer, der ikke medfører skyggegener for boligerne. I det mindst 5 meter brede





Eksempler på hegn (øverst) og blomstrende træer (nederst).



Planudsnit for delområde D - parcelhusudstykning 1:1000

grønne friareal der grænser op til delområde B, skal beplantningen foretages på en sådan måde, at adgangen til baghaverne sikres.

Omkring terrasser kan der opstilles hegn i form af klippede hække eller træbeklædte hegn. Hvis der etableres hegn i skel, skal disse hegn udføres som levende hegn.

Delområde D
Det er ønsket at give parceludstykningen i delområde D et særligt arkitektonisk udtryk ved at tilplante nord/sydgående skel med hegn af hjemmehørende arter som Tjørn og Røn. Disse hegn vil skabe en genkendelighed og et særligt træk ved bebyggelsen.

Hegnene placeres, så de ligger på landskabets koter faldene ned langs skråningen mod søen. Om foråret vil hegnene ses som blomstrende striber, når man bevæger sig ned gennem området.

På selve parcellerne tænkes frugttræer eller andre mindre træer, som ikke slører hegnene.

Der kan opsættes træbeklædt hegn omkring terrasser, der er opført i tilknytning til boligen.

Delområde F
Delområde F har en karakter som en klassisk landskabspark med blandede solitære træer som eksempelvis egetræer, kastanje, lærk avnbøg, fuglekirsebær eller lind, der med tiden vil vokse sig til store markante elementer.

I kanten op mod boligområderne (delområde A, C og D) plantes mindre træer som Birk, Fuglekirsebær eller Tjørn.

Ud mod Karlfeldts Alle kan der være trægrupper med underbeplantning af lave buske som Snebær, Fjeldribs eller Vilde Roser, så området ikke føles så åbent ud mod vejen.

Delområde G
Det eksisterende beplantningsbælte mod vest skal bevares og må ikke stynes eller stævnes. Beplantningsbæltet er med til at give læ for vestenvinden, tilfører bydelen et højt og mangfoldigt naturindhold, understøtter en høj biodiversitet, ligesom det fungerer som spredningskorridor for dyr. Beplantningsbæltet er i sin nuværende fremtræden en reminiscens af områdets historie og udgør et spændende og identitetsskabende landskabselement i det nye boligområde. Der kan foretages almindelig vedligeholdelse, der understøtter bevarelsen af beplantningsbæltet. Når beplantningsbæltet eller dele heraf udgår pga. alder, sygdom eller lignende skal det erstattes med et nyt. I så fald giver lokalplanen mulighed for, at der i en fremtidig nyplantning kan arbejdes med en større gruppering af høje træer, sådan at der vil fremstå en mere differentieret silhuet, dvs. en fast rytme mellem buske og højere træer.

Friarealet øst for det eksisterende beplantningsbælte skal fremstå med et naturligt udtryk, og ligne et overdrev dvs. med en bund af urter og



Illustrationen viser et forslag til aktiviteter, der kan etableres i området. Illustrationen er ikke målfast.

græs med spredte grupper eller enkeltstående buske og træer, eksempelvis frugtbærende. Områdets eksisterende jord- og plantesammensætning ønskes i videst muligt omfang bevaret, hvorfor der ikke ønskes markant jordopfyld eller terrænregulering og såning eller plantning af ikke stedstypiske arter.

Aktiviteter/Det sociale rum

Det er en forudsætning for et velfungerede byområde, at dets udeareal-er tilbyder forskelligartede muligheder for udfoldelse. Det er ønskeligt, at området byder på muligheder for aktiviteter og uformelt socialt samvær, og at de mulige aktiviteter henvender sig til en bred brugergruppe. Her skal være aktiviteter både for børn, unge, voksne og ældre. Parken, delområde F, er det område, der giver mulighed for flest forskellige rekreative aktiviteter. Her kan anlægges baner til boldspil og petanque. Der kan etableres en legeplads.

Hovedstierne etableres som asfaltstier, der giver gode muligheder for motionsorienterede aktiviteter som rulleskøjteløb og jogging.

Parken møbleres herudover med multifunktionelle møbler, der kan bruges både som bænke, borde og legeredskaber.

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 4-4-114 kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en screening af planforslaget. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der *ikke* skal udarbejdes en miljørapport, da planen alene indeholder mindre ændringer i eksisterende plangrundlag og ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 2 og § 4, stk. 2.

Screeningen findes i dokumentet "MV - Screening/scoping", som kan ses sammen med planen på kommunens hjemmeside i planens 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 planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Nærmeste Natura 2000-områder ligger ca. 11 km mod nordvest - EF-fuglebeskyttelsesområdet "Ulvedybet og Nibe Bredning", EF-Habitatområde "Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal" samt Ramsarområdet Ulvedybet og Nibe Bredning. Ca. 12,5 km mod sydøst finder man EF-Habitatområde "Lille Vildmose, Tofte Skov og Høstemark Skov" samt EF-fuglebeskyttelsesområdet "Lille Vildmose".

Alene pga. afstanden vurderes, at planlægningen af området til boligformål hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil påvirke Natura 2000-områderne.

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

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 - herunder flere flagermusarter, odder, markfirben, stor vandsalamander og spidssnudet frø. Størstedelen af arealet er allerede planlagt og anlagt med veje og stier og delvist bebygget med boliger. Langs områdets afgrænsning mod vest findes et eksisterende beplantningsbælte, der bevares, som kan være potentielt levested for flagermusarter. Der er dog ingen konkret kendskab til, at der i området findes bilag IV-arter. Det vurderes, at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af bilag IV-arterne.

Kommuneplanen

Kommuneplanens hovedstruktur
Universitetsområdet er i kommuneplanens hovedstruktur udpeget til at rumme mulighed for en fremtidig udvikling af Aalborg Universitet og der er udlagt arealer til at understøtte en byvækst med erhverv og boliger. Nye boliger skal placeres i den sydlige del af området. De grønne kiler, der giver universitetsområdet en særlig struktur og identitet skal bevares og tilgængeligheden for offentligheden skal sikres. Vest for Sønder Tranders fastholdes en grøn kile, der skal være med til at adskille Sønder Tranders mod de nye bebyggelser.

Lokalplanen udlægger området til et blandet boligområde, med mulighed for opførelse af åben-lav, tæt-lav og etageboliger, hvilket falder godt i tråd med kommuneplanens hovedstruktur. Området vejbetjenes via Alfred Nobels Vej. De grønne kiler både mod øst og mod vest respekteres.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Kommuneplanrammer
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

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 4-4-102 for "Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet", der er udlagt til boligformål, herunder tæt-lav, åben-lav og etageboligbebyggelse.

Nærværende lokalplan omfatter samme areal samt matr. nr. 8z Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders og ophæver lokalplan 4-4-102, på nær afsnit 11 om grundejerforening. Bestemmelserne om grundejerforening fremgår også af nærværende lokalplan, se afsnit 11.

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).

Museumsloven

Forud for påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder, kan bygherre, 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 bygherre eller den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

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.

Landbrugspligt skal ophæves inden et areal kan overføres til byzone. Det forudsættes i lokalplanen, at landbrugspligten ophæves.

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

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med drikkevandsinteresser.

Spildevandsafledning

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan og ligger indenfor kloakområde nr. 0.4.46. Dog medtager spildevandsplanen ikke den grønne kile i den østlige side af lokalplanområdet. Lokalplanområdet skal separatkloakeres. Overfladevand skal forsinkes til 1 l/s/ha inden for lokalplanområdet.

Overfladevand og spildevand fra lokalplanområdet skal afledes mod syd til lokalplanområde 4-4-103. Kloakeringen af den østlige del af lokalplanområde 4-4-103 er udført.

Fra lokalplanområde 4-4-103 ledes overflade- og spildevand videre til henholdsvis grøft i Landbækken og den offentlige kloak syd for Sønder Tranders Vej.

Spildevand ledes til rensning ved Renseanlæg Øst.

Afledning af overfladevand

Lokalplanområdet skal seperatkloakeres.

Lokalplanen udlægger et areal mod øst til grønt fælles friareal, hvor inden for der er etableret et regnvandsbassin som et "tørt" bassin, der kan være med til at forsinke overfladevandet, inden det ledes videre til vandløbet.

Mod vest udlægges der i tilknytning til den tæt-lave boligbebyggelse et fælles friareal og der gives mulighed for at der kan etableres LAR løsninger i området.

Renovation og affald

Renovation - parcelhuse
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 - etageboliger og tæt-lav boliger
Ved etageejendomme og 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.

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

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmeforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til, at der inden for lokalplanområdet er deponeret affald eller sket forurening af jorden.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Aalborg Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Støj fra veje

Iht. planlovens § 15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 12, 18 og 21, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Det skal sikres, at boligerne indenfor området ikke belastes med et støjniveau fra de omgivende veje, som er over grænseværdier, der er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning om "Støj fra veje", Vejledning nr. 4/2007 eller senere udgave. De vejledende grænseværdier for trafikstøj ved udendørs opholdsarealer er Lden 58 dB.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Alfred Nobels Vej og mod øst af Karlfeldts Alle.

Alfred Nobels Vej trafikforsyner områderne syd for vejen via Einsteins Boulevard fra vest. Det vurderes, at der er en begrænset trafikmængde på Alfred Nobels Vej.

Karlfeldts Alle vil på sigt forlænges i sydlig retning og kobles på Egnsplanvej, der vil anlægges med tilslutning til motorvejen og aflaste Universitetsboulevarden, der i dag er den overordnede forbindelse til motorvejen/centrum. Man kan derfor forvente, at Karlfeldts Alle fremtidigt vil blive forholdsvis trafikbelastet. Dog planlægges området med et grønt friareal mod øst og boligerne trækkes tilbage fra vejen, hvorfor det vurderes, at området ikke vil belastes med støj fra trafikken. Lokalplanen giver dog mulighed for, at der indenfor delområde F, der er udlagt til fælles friareal, kan etableres støjreducerende tiltag, hvis det viser sig nødvendigt for at sikre, at boligområdet ikke belastes med støj fra biltrafikken. Tiltagene skal etableres som arkitektoniske og landskabeligt integrerede løsninger.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Aalborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Matr. nr. 6ac, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders
Tinglyst: 29.10.1993
Titel: Dok. om forsynings-/afløbsledning mv.
Påtaleberettiget: Himmerlands Elforsyning, HEF

Matr. nr. 6ac, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders
Tinglyst: 07.04.2008
Titel: Dok. om forsynings-/afløbsledning mv.
Påtaleberettiget: Himmerlands Elforsyning, HEF

I skel mod Alfred Nobels Vej er nedlagt et 20 kV jordkabelanlæg. Omkring ledningsanlægget er tinglyst et deklarationsareal på 1 meter på begge sider af jordkabelanlægget. Arbejder indenfor deklarationsarealet anmeldes til elselskabet mindst 8 dage før påbegyndelse. Elselskabet skal have adgang til at vedligeholde ledningsanlægget. Ledningen skal respekteres.

Matr. nr. 6ac, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders
Tinglyst: 11.12.2014
Titel: Servitut om hegn, ledninger samt udlæg af veje og stier
Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Servitutten bestemmer bl.a. at køber af ejendommen skal respektere, at der på arealet kan etableres transformerstationer og afløbsledninger, samt at der over arealet udlægges veje og stier.

Matr. nr. 8as m.fl., Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders
Tinglyst: 17.11.2014
Titel: Vedtægter for Grundejerforeningen Universitetsparken
Påtaleberettiget: G/F Universitetsparken

Der er tinglyst vedtægter for grundejerforeningen for de enkelte parceller indenfor lokalplanområdet. Grundejerforeningen videreføres og medtager de nye ejendomme indenfor lokalplanområdet. Vedtægterne respekteres.

Matr. nr. 8as m.fl., Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders
Tinglyst: 03.06.2015
Titel: Tillæg til vedtægter for G/F Universitetsparken
Påtaleberettiget: G/F Universitetsparken

Der er tinglyst tillæg til Grundejerforeningens vedtægter. Se ovenfor.

Planbestemmelser
Lokalplan 4-4-114

Boliger ved Tinbergens Alle og Seiferts 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, herunder tæt-lav, åben-lav og etagebebyggelse,

1.2 at ny bebyggelse indenfor de enkelte delområder A, B, C og E (se Bilag 2) gives et arkitektonisk helhedspræg med hensyn til materialer, bygningshøjder og bygningsvolumen,

1.3 fælles grønne og rekreative opholdsarealer,

1.4 interne stiforbindelser, der kan tilsluttes bydelens øvrige stinet,

1.5 de grønne kiler øst og vest gennem området,

1.6 at bebyggelsen mod Sønder Tranders landsby proportionsmæssig tilpasses landsbyen,

1.7 at bebyggelsen indpasses under hensyntagen til terrænet,

1.8 vejadgang til lokalplanområdet fra Alfred Nobels Vej og vejadgang til et nyt boligområde mod vest fra Seiferts Alle.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område
Lokalplanens område er vist på Bilag 1, Matrikelkort.

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

2.2 Opdeling i delområder
Lokalplanområdet opdeles i delområde A, B, C, D, E, F og G som vist på Bilag 2.

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

Følgende arealer overføres til byzone:
Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders:
- matr. nr. 8z: ca. 3.050 $m^{2.}$

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A
Boliger (etagebebyggelse).

3.2 Anvendelse, delområde B, C og E
Boliger (tæt-lav bebyggelse).

3.3 Anvendelse, delområde D
Boliger (åben-lav bebyggelse).

3.4 Anvendelse, delområde F og G
Rekreative formål.

3.5 Tekniske anlæg
Der kan indenfor lokalplanområdet etableres tekniske anlæg til områdets lokale forsyning.

4. Udstykning

4.1 Udstykning, delområde A
Delområde A skal udstykkes som én samlet ejendom.

Bygninger kan udstykkes som sokkelparceller, således at de enkelte bygninger eller dele af bygninger, udstykkes til én selvstændig ejendom.

Sokkelgrunde afgrænses i princippet langs bygningens sokkel/mur, men kan dog omfatte udenomsarealer, p-arealer o.lign. samt mindre sekundære bygninger, der alene benyttes af ejere/brugere af ejendommen.

4.2 Udstykning, delområde B, C, D og E
Udstykning i delområde B, C, D og E skal ske som vist i princippet på Bilag 2.

Der skal sikres et sammenhængende grønt friareal på mindst 5 meter mellem grundene for den etablerede rækkehusbebyggelse i delområde B og den planlagte rækkehusbebyggelse i delområde E som vist i princippet på Bilag 2.

4.3 Udstykning, delområde F og G
Delområderne F og G kan udstykkes til maksimalt 2 ejendomme der følger delområdets afgrænsning og må ikke udstykkes yderligere. Dog kan tekniske anlæg og regnvandsbassin udstykkes ifølge principperne i § 4.4 og 4.5.

4.4 Udstykning til tekniske anlæg
Ejendomme til tekniske anlæg kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1,0 m hele vejen rundt herom.

4.5 Udstykning af regnvandsbassin
Regnvandsbassin kan udstykkes med en bræmme på min. 5 meter målt fra top af skråning på bassin.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Byggelinje og byggefelt, delområde A
Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet vist på Bilag 2. Gavl eller facade skal placeres i byggelinjen mod Alfred Nobels Vej, som er vist i princippet på Bilag 2.

Dog kan trappetårne, elevatorskakte o.lign placeres nord for byggelinjen og uden for byggefeltet.

Bebyggelsen skal gennembrydes af en passage på min. 5 meter minimum 3 gange, som vist i princippet på Bilag 2.

5.2 Byggefelter
Delområde B
Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelter vist på Bilag 2.

Ny bebyggelse kan opføres med forskudte facader i forhold til boligvejen d-e. Bebyggelsen skal gennembrydes af mindst én passage på min. 5 meter ved sti angivet på Bilag 2.

Delområde C
Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne vist på Bilag 2.

Delområde D
Ny bebyggelse må ikke bygges nærmere skel mod nabo, vej og sti end 2,5 m.

Delområde E
Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne vist på Bilag 2. Bebyggelsen skal gennembrydes af mindst én passage på min. 5 meter ved sti angivet på Bilag 2.

5.3 Bebyggelse, delområde F og G
Der må ikke opføres bygninger indenfor delområde F og G. Dog kan der etableres anlæg, eksempelvis legepladser, bålpladser, boldbaneanlæg og mindre overdækninger, der understøtter den rekreative anvendelse. Se desuden § 7.3.

5.4 Placering af sekundære bygninger, delområde A, B, C
Mindre sekundære bygninger, herunder garager, carporte, udhuse o.lign. skal opføres indenfor de angivne byggefelter indenfor de enkelte delområder.

5.5 Placering af sekundære bygninger, delområde D
Mindre sekundære bygninger, herunder garager, carporte, udhuse o.lign. kan opføres iht. bygningsreglementets bestemmelser.

5.6 Placering af sekundære bygninger, delområde E
Mindre sekundære bygninger, herunder garager, carporte, udhuse o.lign. kan opføres udenfor de angivne byggefelter og iht. bygningsreglementets bestemmelser.

5.7 Etageareal, delområde A, B, C og E

Etagearealet må ikke overstige:
- 4.560 m^2 for delområde A
- 2.100 m^2 for delområde B
- 2.550 m^2 for delområde C
- 2.070 m^2 for delområde E

I etagearealet indgår også areal til sekundære bygninger, herunder garager, carporte, udhuse og lign.

5.8 Bebyggelsesprocent, delområde D

Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

5.9 Etager

Delområde A
Boligbebyggelsen må opføres i maks. 3 etager.

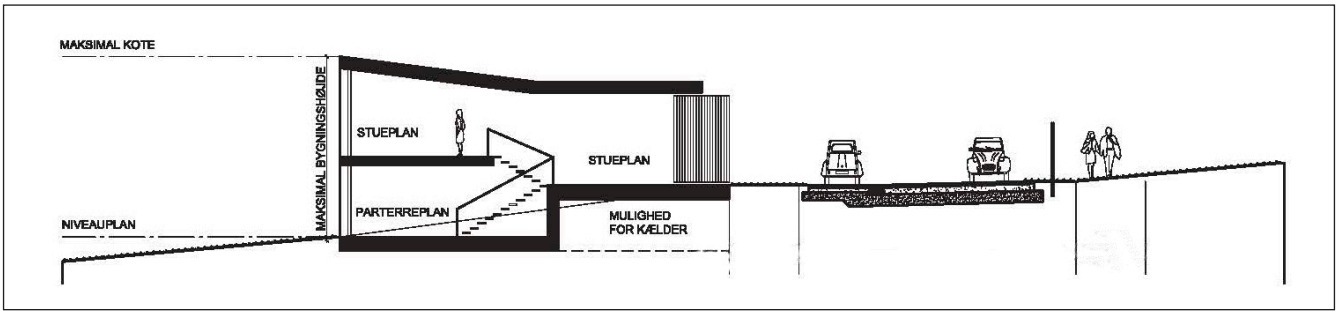
Delområde B
Boligbebyggelsen må opføres i maks. 2 etager.

Delområde C
Boligbebyggelsen må opføres i maks. 1 etage. Dog må et mindre område, illustreret på Bilag 2, opføres i op til 2 etager.

Delområde D
I den vestlige del af delområde D er det muligt at opføre boligbebyggelse i 2 plan. Dette gælder udelukkende for de 4 mod vest beliggende grunde med adresserne Tinbergens Alle 101 (matrikel 8ap, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders), 113 (matrikel 8al, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders), 115 (matrikel 8ah, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders) og 125 (matrikel 8ae, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders).

På øvrige grunde i delområde D skal ny boligbebyggelse opføres med ét fuldt plan med mulighed for et parterreplan, jf. principskitse nedenfor. Et parterreplan kan betegnes som et udnyttet kælderplan, med niveaufri adgang til det lavest liggende terræn på grunden.

Bestemmelse om parterreplan sikrer den optimale udnyttelse af terrænet, og at byggeriet indpasses i terrænet og forebygge uhensigtsmæssige terrænreguleringer omkring bebyggelsen. For de parceller med størst niveauforskelle, kan et parterreplan være med til at optage de naturlige terrænforskelle.



Principskitse, der viser en bebyggelse opført med parterreplan.

Delområde E
Bebyggelsen må opføres i maks. 1 etage.

5.10 Bygningshøjde
Delområde A
Boligbebyggelsen må opføres med en maks. bygningshøjde på 11 meter målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Delområde B og C
Boligbebyggelsen må opføres med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Delområde D
I den vestlige del af delområde D må boligbebyggelsen opføres med en maks. bygningshøjde på 8,5 meter målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet. Dette gælder udelukkende for de 4 mod vest beliggende grunde med adresserne Tinbergens Alle 101 (matrikel 8ap, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders), 113 (matrikel 8al, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders), 115 (matrikel 8ah, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders) og 125 (matrikel 8ae, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders).

På øvrige grunde i delområde D må ny bebyggelse opføres med en maks. bygningshøjde på 6,5 meter målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Delområde E
Bebyggelsen må opføres med en maks. bygningshøjde på 5 meter målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Generelt, delområde A, B, C og E
Inden for de enkelte delområder skal bebyggelsen have et arkitektonisk helhedspræg med hensyn til materialer, bygningshøjder og bygningsvolumen.

6.2 Facader, tæt-lav og etagebebyggelse, delområde A, B, C og E
Når et byggeafsnit inden for et delområde er udbygget, skal facader på øvrige byggeafsnit inden for delområdet tilpasses dette - men dog med mulighed for variationer. Større bebyggelser skal visuelt opdeles i mindre enheder.

Facader skal udføres som en af følgende muligheder:
- Som blankt murværk i tegl, dog således at delpartier (mindre end 1/3) kan udføres i andre materialer,
- I beton, dog således at delpartier (mindre end 1/3) kan udføres i andre materialer,
- Fremstå med vandskurede eller pudsede vægge, som er kalket/malet. Delpartier (mindre end 1/3) kan udføres i andre materialer.

6.3 Facader, åben-lav bebyggelse, delområde D
Facader på åben-lav bebyggelse skal tilpasses hinanden inden for samme ejendom, og skal udføres som en af følgende muligheder:

- Som blankt murværk i tegl, dog således at delpartier (mindre end 1/3) kan udføres i andre materialer,
- I beton, dog således at delpartier (mindre end 1/3) kan udføres i andre materialer,
- Fremstå med vandskurede eller pudsede vægge, som er kalket/malet. Delpartier (mindre end 1/3) kan udføres i andre materialer.

6.4 Farver, delområde A, B, C, D og E
Udvendige bygningssider må kun fremtræde i materialernes egne naturlige farver eller i hvid, sort eller i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvid eller sort.

6.5 Tagform, delområde A, B, C, D og E
Tage skal opføres, så de syner flade eller med ensidig taghældning. Taghældningen må maks. være 35 grader.

6.6 Tagform, delområde A, B, C og E
Tagformen skal inden for det enkelte delområde have et helhedspræg.

6.7 Tagmateriale
Til synlig tagbeklædning må kun anvendes tegl- eller betontagsten (ikke glaserede), tagpap, naturskifer, eternitskifer, forpatinerede metalplader og -profiler, samt grønne tage (Mos-Sedum o.lign.).

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

Garage, carporte og lign. sekundære bygninger skal fremtræde med samme tagmateriale som boligen eller tagpap eller grønne tage (Mos-Sedum o.lign.).

6.8 Solenergianlæg
Der kan til tagbeklædning eller i facaden anvendes solenergianlæg - herunder eksempelvis solceller, solfangere mv. Disse elementer skal integreres som en del af bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg skal nedfaldes i tagfladen, skal antirefleksbehandles og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer og forbipasserende.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Fælles opholdsareal
Delområde F og G udlægges som fælles opholdsareal for hele lokalplanområdet, jf. Bilag 2. De fælles opholdsarealer må ikke bebygges og skal sikre sammenhæng med den omkringliggende grønne struktur. Delområderne F og G må ikke hegnes mod de tilstødende delområder/landskaber.

Delområde F
Delområdet skal have et mere plejet udtryk med spredte bevoksninger af grupper af træer og buske.

Der må ikke, af sikkerhedshensyn, plantes hække eller buske rundt om regnvandsbassinet. Det skal være muligt at kunne se hvad der foregår. Derimod må der gerne plantes større træer (højde 8-20 meter) i kanten af bassinet for at markere dette i landskabet.

Delområde G
Delområdet skal fremstå som en sammenhængende grøn kile. Det eksisterende beplantningsbælte mod vest skal bevares, dvs. at der kun kan foretages almindelig vedligeholdelse, der understøtter beplantningsbæltets bevarelse og udtryk og den må ikke stynes eller stævnes.

Når beplantningsbæltet eller dele heraf udgår pga. alder, sygdom eller lignende skal det erstattes med et nyt beplantningsbælte i samme bredde og fremtidig højde og med samme antal rækker, gerne med en varieret plantesammensætning af buske og træer, således at der kan opnås et mere varieret planteudtryk. Beplantningsbæltet skal indeholde buske i bunden og træer som overstandere. Der kan fx arbejdes med gruppering af træerne, således at der kan dannes en mere opløst silhuet i beplantningens kronedel. Planterne skal være typiske læhegnsplanter som f.eks. mirabel, tjørn, røn, syren, slåen, hyld, vildæble, hunderose etc.

Der henvises desuden til redegørelsens side 13.

Friarealet øst for det eksisterende beplantningsbælte skal fremstå naturpræget med overdrevskarakter, dvs. med vildtvoksende urtepræget græs med en beplantning af spredte buske og træer i mindre grupper, samt klippede græsstier eller stier med en naturpræget belægning som f.eks. grus eller majsfarvede skærver. Stiernes klippede tracé kan skifte over tid.

Områdets jord- og plantesammensætning ønskes i videst muligt omfang bevaret, hvorfor der ikke må foretages markant jordopfyld eller terrænregulering, og såning af ikke stedstypiske arter. For at fastholde den grønne kiles udvikling i den ønskede retning skal ejerlavet udarbejde en plejeplan for området. Planter og græsblanding til kilen skal primært bestå af hjemmehørende arter. Græsblandingen bør være med et højt indhold af rødsvingel, hvene og eventuelt engrapgræs, planterne kan være f.eks. buskroser, hyld, alm. hassel, eg, mirabel, æble, syren, alm. hæg og tjørn.

Der etableres stier jf. § 8.4 og § 8.5 og der kan opsættes bænke til ophold.

7.2 Beplantning
Langs delområderne A, C og D's afgrænsning mod delområde F, kan der inde på delområderne plantes en randplantning, på 5 meters bredde, bestående af buske og mindre træer. Denne randplantning må gennembrydes af hensyn til udsynet over delområde F, men intet randplantningafsnit må være kortere end 10 meter, og afstanden mellem de enkelte plantningsafsnit må ikke være længere end 30 meter.

Delområderne A, B, C, D og E skal samlet set fremtræde med et fælles beplantningsudtryk i form af græssletter med tætte grupper af mindre træer (højde 5-8 meter).

For alle delområder gælder at minimum 40 % af grundene fraregnet areal til bygninger, indkørsler og terrasser skal være dækket med græs og/eller bevoksning. Forhaver/arealer langs adgangsveje skal fremstå

grønne og frodige. Ud over indkørsler og de lovbefalede arealer til p-pladser, må der ikke anvendes faste belægninger og/eller grus og løse stenmaterialer.

7.3 Fællesarealer, legeplads

I delområde F kan der etableres fælles legepladser, fælles opholdspladser, bålpladser og mindre boldbaneanlæg.

I delområderne G kan der etableres opholdsarealer, dog ikke egentlige legepladser.

7.4 Beplantning ved parkering, delområde A og C

Større sammenhængende parkeringsarealer skal gives et grønt præg vha. spredte grupper på minimum 10 m² med træer på parkeringsfladen. Hvor parkeringsfladen vender ud mod åbne fællesarealer og veje, skal der afskærmes med en randplantning af buske.

Parkeringsbåse anlægges i græsarmering.

7.5 Hegn

Delområde D
Nord-syd gående hegn i skel i delområde D skal markeres med levende hegn af hjemmehørende, blomstrende arter som eksempelvis tjørn.

Der må ikke opstilles faste hegn i form af plankeværker eller mure. Levende hegn kan suppleres med trådhegn på indvendig side. Trådhegnet må ikke være højere end 80 cm. Dog kan der omkring terrasser, der er anlagt i tilknytning til boligen opsættes faste hegn i form af træbeklædte hegn.

Hække kan mod boligveje og fælles friarealer erstattes af sammenhængende løvfældende buskbeplantning. Der må ikke opsættes trådhegn i disse buskbeplantninger.

Delområde A, B, C og E
Eventuelle hegn i skel skal udføres som levende hegn.

Der kan opstilles hegn omkring eventuelle terrasser, der er anlagt i tilknytning til boligen. Hegn omkring terrasser skal udføres i form af klippede hække eller træbeklædte hegn. Hække kan suppleres med trådhegn på indvendig side. Trådhegnet må ikke være højere end 80 cm, og må aldrig være højere end hækken.

Friarealer til affaldshåndtering og lignende skal afskærmes fra veje, fx med en lav mur eller beplantning.

7.6 Terrænreguleringer

Det er kun tilladt at regulere terrænet +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende eller byggemodnet terræn indtil 1,5 meter fra skel. Afvigelser herfra må kun foretages, hvis Aalborg Kommune giver tilladelse hertil. Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger og anlæg. Terrasser må afvige herfra, men skal i givet fald støttes af murede eller støbte støttemure af samme materialer som ydervæggen på boligen. Der må

ikke anvendes stabelsten til støttemure, og det er kun selve den belagte terrasseflade, der må afvige fra det omgivende terræn.

Veje, stier og parkeringsarealer må ikke uden særlig tilladelse fra bygningsmyndigheden gå over eksisterende/byggemodnet terræn. Kræver større parkeringsflader regulering af terræn, skal reguleringen altid ske ved nedgravning, så parkeringsarealet ikke hæver sig over det omgivende terræn.

7.7 Befæstelse af veje, belysning, byudstyr mv.

Veje, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

Valg af ovenstående skal i lokalplanområdet ske med afsæt i eksisterende materialer, der er anvendt i den del af området, som er etableret - for at sikre en sammenhængende karakter af byudstyr og belægninger i området.

Hvis for eksempel der anvendes fortovsfliser i lys beton og i et vist format i området, skal der i lokalplanområdet ligeledes anvendes et tilsvarende format i lys beton til fortovsfliser. Det samme gælder udformning og materialet af for eksempel kantsten, eller udseende og farvevalg af for eksempel lysarmaturer.

7.8 Regnvandsbassin

Der etableres et landskabstilpasset regnvandsbassin med en principiel beliggenhed, som vist på Bilag 2. Regnvandsbassinet etableres som et "tørt bassin" og bassinets sider må ikke være stejlere end maks. 1:5.

Regnvandsbassinet er etableret ved nærværende plans udarbejdelse.

7.9 Plan for friarealer

Der skal i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse indsendes friarealplan til godkendelse. Planen skal angive disponering af friarealer, materialevalg, nuværende og ændrede terrænkoter, beplantningsplaner med plantelister m.m.

7.10 Støjafskærmning

Der kan indenfor delområde F etableres støjreducerende tiltag mod Karlfeldts Allé, som skal udføres som landskabeligt og arkitektonisk integrerede løsninger.

Mod øst grænser planområdet op til Karlfeldts Alle, der på sigt skal forlænges i sydlig retning og kobles på Egnsplanvej, der vil anlægges med tilslutning til motorvejen. Man kan derfor forvente, at Karlfeldts Alle fremtidigt vil blive forholdsvis trafikbelastet.

7.11 Udendørs oplag

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

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang
Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Alfred Nobels Vej via Seiferts Alle, som vist i princippet på Bilag 2.

Der skal sikres vejadgang til boligområdet mod vest via Seiferts Alle, som vist i princippet på Bilag 2.

Vejadgang til de enkelte delområder sker i princippet, som vist på Bilag 2.

8.2 Adgangsvej
Adgangsvejen a-b skal udlægges i en bredde af min. 10 meter og skal anlægges i en bredde af min. 6 meter.

8.3 Veje
Veje skal udlægges som private fællesveje, som vist i princippet på Bilag 2.

Vejen b-h skal udlægges i en bredde af min. 10 meter og indrettes som opholds- og legeområde med et grønt præg og efter shared space principper.

Boligvejene b-c, d-e og f-g skal udlægges i en bredde af min. 8 meter.

For at sikre en lav trafikhastighed i boligområdet, især ved krydsninger, skal der etableres hastighedsdæmpende foranstaltning, eksempelvis som hævet flader, som vist i princippet på Bilag 2.

Hvor vejene ender blindt skal der være vendemulighed for en 10 m lang lastbil.

8.4 Hovedstier
Der udlægges et sammenhængende stisystem i princippet, som vist på Bilag 2.

Hovedstiforbindelser kobler sig på områdets lokale stisystem, i princippet som vist på Bilag 2. Stier skal udlægges med en bredde på min. 5 meter og anlægges i en bredde af min. 3 meter i asfalt.

8.5 Stiforbindelser
Der skal etableres stiforbindelser som vist i princippet på Bilag 2. Stier skal udlægges i en bredde af min. 3-5 meter og anlægges i en bredde af min. 1-3 meter i en naturpræget belægning som f.eks. grus eller majsfarvede skærver eller som klippede græsstier.

8.6 Parkering, delområde A og C
Der skal udlægges areal til fællesparkering i princippet, som vist på Bilag 2.

Større fælles parkeringsarealerne skal begrønnes, jf. § 7.4.

De vejledende normer for parkering (herunder cykelparkering) fremgår af kommuneplanens Bilag F.

8.7 Parkering, delområde B, D og E
Parkering skal etableres på egen grund.

Parkering skal ske i overensstemmelse med de p-normer, der er angivet i kommuneplanens Bilag F.

9. Tekniske anlæg

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

Tekniske installationer skal enten være skjult i bygninger eller have et arkitektonisk helhedspræg.

9.2 Kloakering
Lokalplanområdet skal kloakeres i henhold til spildevandsplanens angivelser.

9.3 Overfladevand
Overfladevand skal afledes til regnvandsbassinet, som vist i princippet på Bilag 2.

Der er i delområde G mulighed for lokale, mindre LAR-løsninger.

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

For bygninger, der opfylder Bygningsreglementets krav til lavenergibyggeri, skal kommunen dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning, hvis bygherren ansøger herom.
For at sikre lavest mulig CO_2-udledning anbefales det dog, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmeforsyning.

9.5 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.

Affaldsopsamlingen indenfor området kan ske i kuber eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i underjordiske affaldsløsninger. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige anlæg, ligesom støjgenerne mindskes.

10. Miljø

10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter i området
Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-2, se kommuneplanens Bilag A.

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.

10.2 Støj fra biltrafik
Der må ikke anlægges arealer til støjfølsomme formål (som fx opholdsarealer), hvor trafikstøjen på de omkringliggende veje overstiger de grænseværdier, som fremgår af kommuneplanens Retningslinje 13.3.

11. Grundejerforening

Af den hidtil gældende lokalplan 4-4-102 Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet fremgår, at der skal oprettes grundejerforening(er). Lokalplan 4-4-102 ophæves (se §13 nedenfor) på nær bestemmelsen om grundejerforening.

Lokalplan 4-4-102's bestemmelser for grundejerforening(er) gælder fremover kun for lokalplan 4-4-102's afgrænsning. Bestemmelserne er følgende:

- *Medlemspligt - Der skal oprettes grundejerforeninger, med medlemspligt for samtlige grundejere, inden for lokalplanenes område.*
- *Opgaver - Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.*
- *Oprettelse - Grundejerforeningen skal oprettes senest når Aalborg Kommune kræver det.*

For den del af lokalplanområdet som ligger på matr. nr. 8z Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders gælder følgende bestemmelser for grundejerforening:

11.1 Medlemspligt og tilskødning af arealer
Der skal oprettes grundejerforening(er) med medlemspligt for samtlige grundejere inden for matr. nr. 8z Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders som indgår i lokalplanenes område.

Afgrænsningen af den enkelte forening fastsættes af Aalborg Kommune. Grundejerforeningen/grundejerforeningerne har pligt til vederlagsfrit at tage skøde på fællesarealerne, herunder fælles opholdsarealer, vej- og stiarealer, fælles parkeringsarealer, beplantningsbælte mv.

11.2 Opgaver
Grundejerforeningen/grundejerforeningerne 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.

- Ny bebyggelse er separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisning.
- Ny bebyggelse er tilsluttet et kollektivt varmeforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.
- Veje skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.1 - 8.3.
- Stier skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.4 og 8.5.
- Parkering skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.6 - 8.7.
- Regnvandsbassin skal være anlagt og udført som anført i lokalplanens punkt 7.8.*
- Det er dokumenteret, at de vejledende grænseværdier for støj fra biltrafikken er overholdt, jf. pkt. 10.2.
- Fælles opholdsarealer inden for delområde A, B, C og F skal være anlagt jf. pkt. 7 inden ny bebyggelse tages i brug.
  Fælles opholdsarealer i delområde F skal være anlagt jf. pkt. 7 senest når byggeriet i 2 af delområderne A, B og C er igangsat.
- Fælles friarealer i delområde G skal være anlagt senest når ny bebyggelse indenfor delområde E tages i brug.

** Regnvandsbassinet er ved nærværende plans udarbejdelse allerede anlagt indenfor delområde F.*

Hovedstiforbindelsen i lokalplanområdet kan anlægges i etaper, såfremt der kan stilles sikkerhed for det samlede anlæg. En etapedeling vil kræve dispensation fra lokalplanens bestemmelser.

De fælles friarealer i delområde F kan anlægges i etaper, såfremt der kan stilles sikkerhed for det samlede anlæg. En etapedeling vil kræve dispensation fra lokalplanens bestemmelser.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Delvis ophævelse af lokalplan 4-4-102, Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet
Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-4-114 ophæves lokalplan 4-4-102, Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet, offentlig bekendtgjort den 1. april 2009, på alle punkter med undtagelse af punkt 11. Grundejerforening.

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.

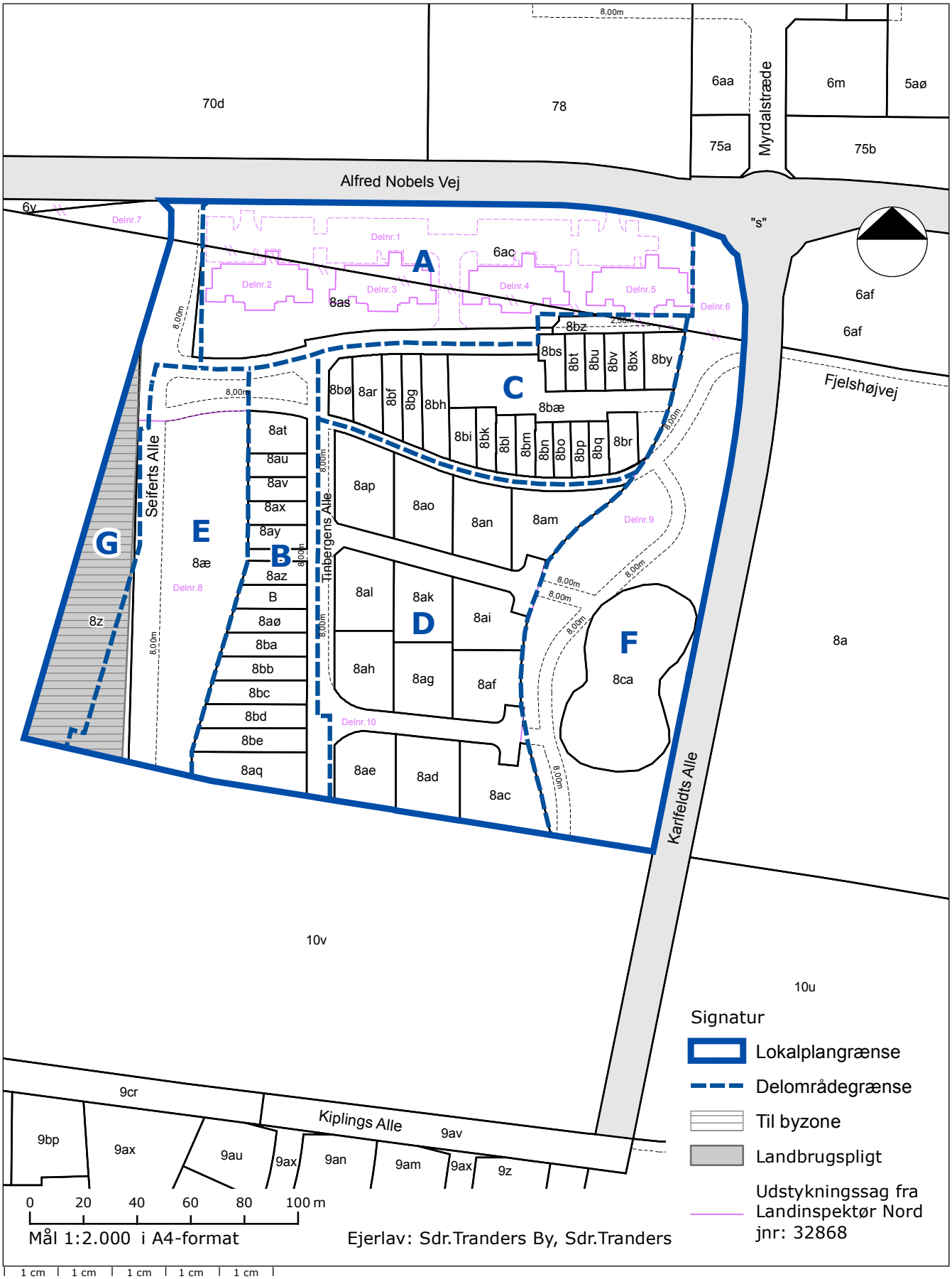
Godkendelse

Lokalplanen er endeligt godkendt af Aalborg Byråd den 12. september 2016.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 21. september 2016.
Fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger.

Matrikelkort
Lokalplan 4-4-114

Boliger ved Tinbergens Alle og Seiferts Alle, Universitetsområdet



Udstykningens skelgrænser er ikke koordinatsat på Bilag 1.

10.8.2016 - Bilag 1

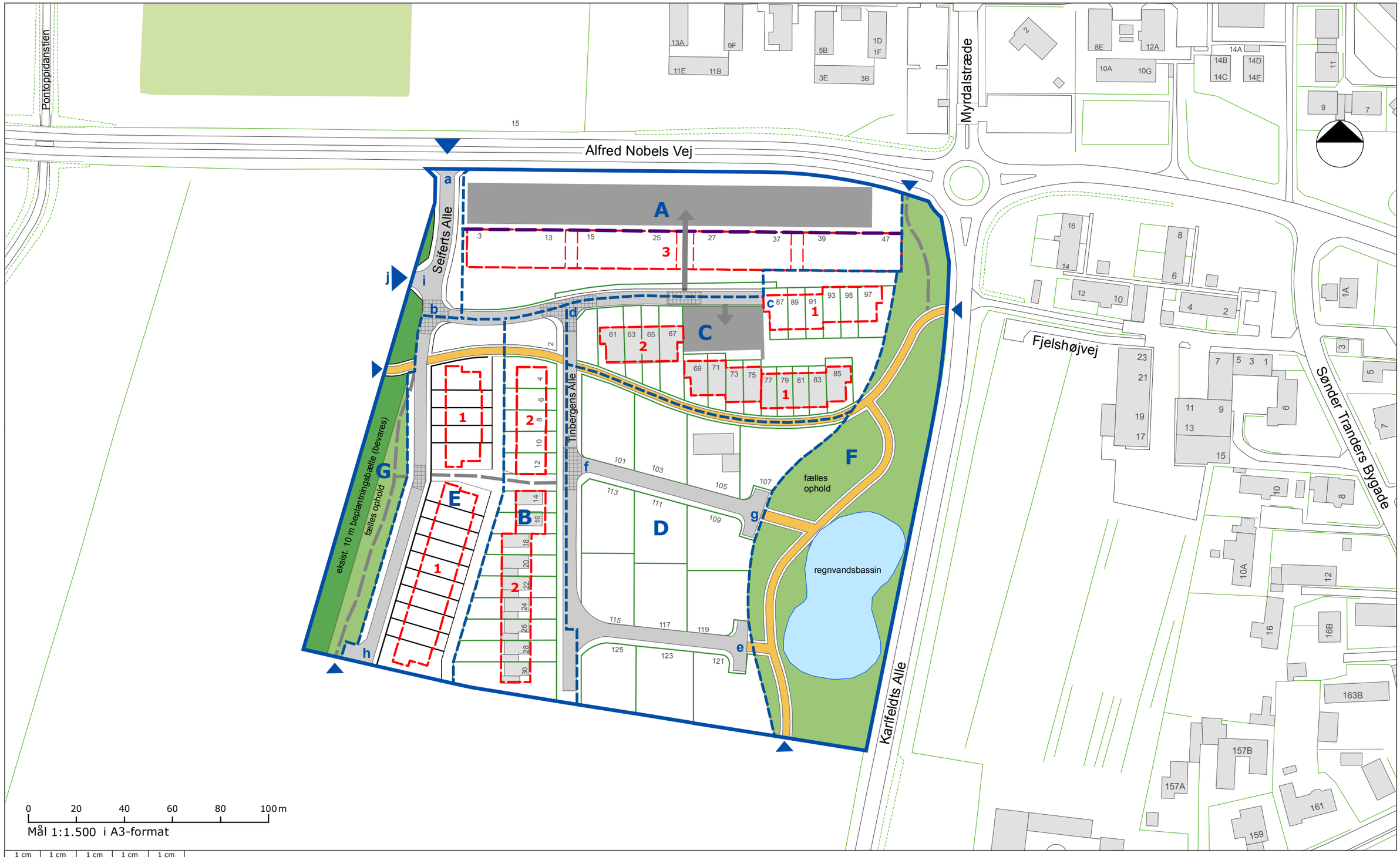
Arealanvendelse

Lokalplan 4-4-114

Boliger ved Tinbergens Alle og Seiferts Alle, Universitetsområdet

Signatur

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- 1 Byggefelt, etageantal
- Byggelinje
- Udstykning (nyt skel)
- Vejadgang
- Stiadgang
- Adgangsvej
- Hovedsti
- Fartdæmpning
- Vejadgang til parkering
- Stiforbindelse (principiel placering)
- Parkering
- Fælles ophold
- Eksist. beplantningsbælte (bevares)
- Eks. bygning



10-8-2016 - Bilag 2

Illustrationsskitse
Lokalplan 4-4-114

Boliger ved Tinbergens Alle og Seiferts Alle, Universitetsområdet



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

Illustrationsskitsen er ikke målfast.