

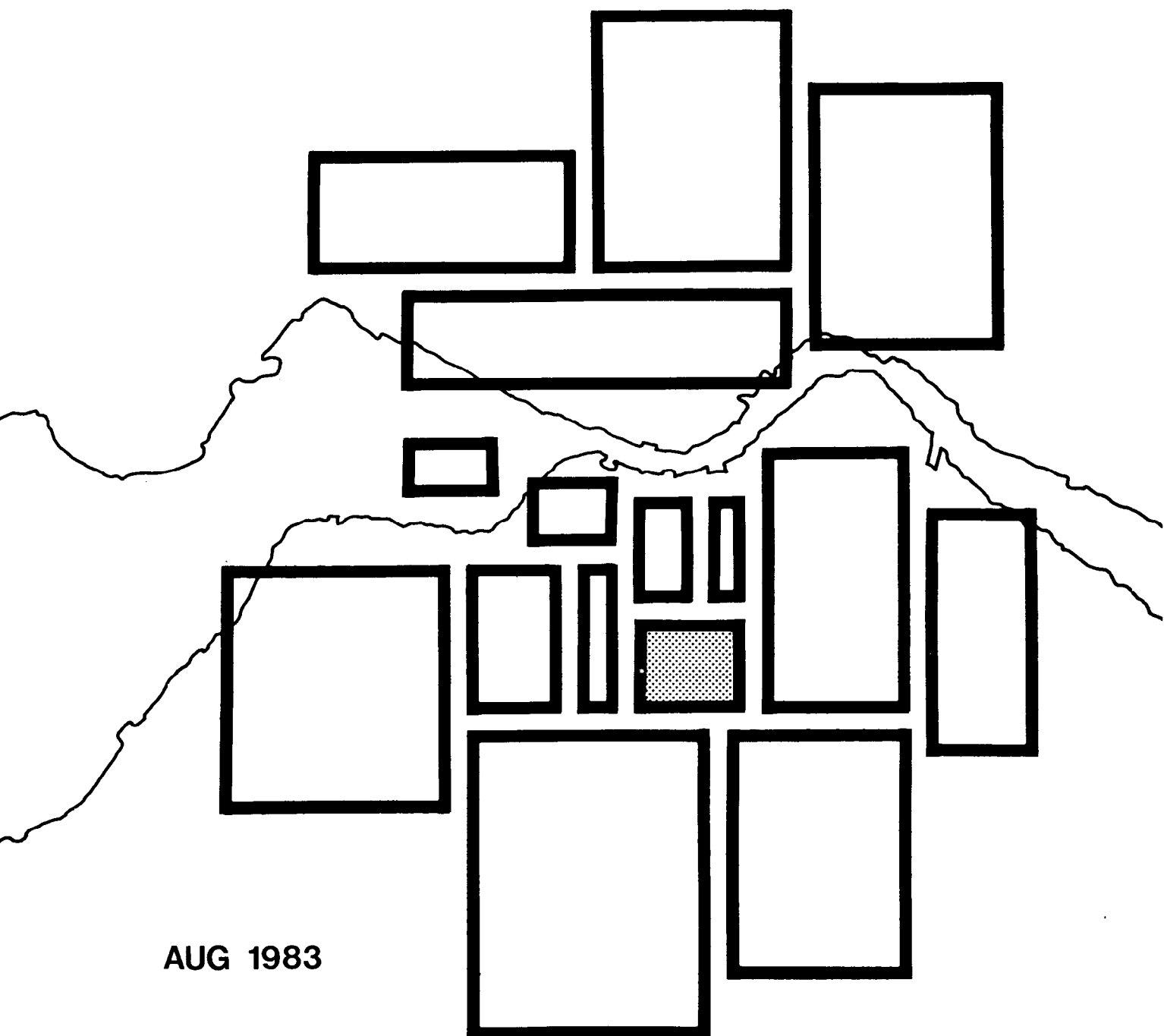


LOKALPLAN

07 - 006

BOLIGOMRÅDE, GODSKE LINDENOV'S VEJ

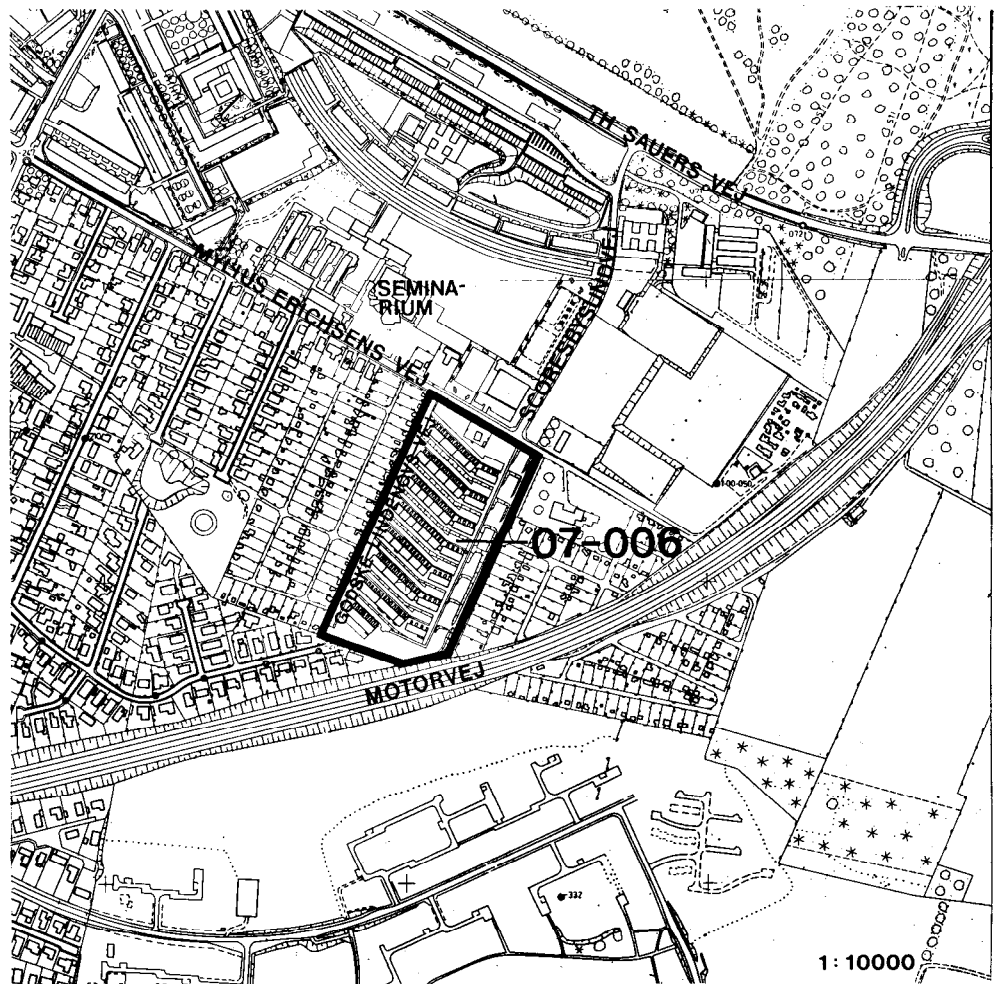
AALBORG
KOMMUNE
MAGISTRATENS
2. AFDELING



AUG 1983

I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

<u>REDEGØRELSE</u>	Side
Lokalplanens baggrund og område	1.
Lokalplanens indhold	2.
Servitutter	2.
Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	3.
1. Kommunens § 15-rammer	3.
2. Forholdet til kommunens sektorplaner	4.
Lokalplanens retsvirkninger	4.
Bilag A	
<u>LOKALPLAN</u>	
1. Lokalplanens formål	1.
2. Lokalplanens område	1.
3. Områdets anvendelse	2.
4. Udstykninger	2.
5. Vej- og stiforhold	2.
6. Bebyggelsens omfang og placering	2.
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	3.
8. Ubebyggede arealer	3.
9. Tilladelse fra andre myndigheder	3.
Vedtagelsespåtegning	4.
Bilag nr. 1-9	



Lokalplanens baggrund og område

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af et ønske fra "Ejerlauget Godske Lindenovs Vej" om, at der sikres tilbygningsmuligheder i en eksisterende rækkehusbebyggelse.

Lokalplanens område ses på ovenstående kort.

Lokalplanens område fremtræder i dag som en samlet rækkehusbebyggelse med en ensartet fremtoning.

Baggrunden for ansøgningen fra ejerlauget er et stigende antal henvendelser til ejerlaugets bestyrelse fra beboere, som henholdsvis ved egen bolig og ved fællesarealerne ønsker mulighed for at udføre følgende:

- Udvidelse af bryggers mod nord, ca. 3 m²
- Tilbygning til gavlhus, ca. 18 m²
- Tilbygning til stue mod syd i husbredde 15-20 m²
- Opførelse af fælleshus, ca. 200 m²
- Opførelse af garager à ca. 40 m² på del af parkeringsareal.

De ønskede byggemuligheder kræver en forøgelse af bebyggelsesprocenten fra max. 25 til max. 36 for området som helhed. (Beregningsgrundlag: Bygningsreglementet 82 - kap. 2.2.2 stk. 2b).

Begrundelsen for at gennemføre nærværende lokalplan er, at kommuneplanlovens bestemmelser om en max. bebyggelsesprocent på 25 for parcelhuse fortrænges af en godkendt og offentlig bekendtgjort lokalplan, der bl.a. indeholder en bebyggelsesplan, der forøger bebyggelsesprocenten (lov om kommuneplanlægning §§ 39 og 42).

Ejerlaugets bestyrelse har på grundlag af beboernes ønsker drøftet retningslinier for udbygningsmulighederne og har udarbejdet et oplæg, der danner grundlag for lokalplanens tekst og kortbilag.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens bestemmelser sikrer beboerne mulighed for, at udvide boligerne inden for nærmere angivne retningslinier.

Lokalplanens område opdeles i områderne A og B, og er i dag bebygget med henholdsvis en rækkehusbebyggelse og et fritliggende parcelhus.

Inden for lokalplanens område A kan der opføres fælleshus, garager og lign. anlæg til fælles brug. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for, hvor ny bebyggelse kan opføres og hvor meget, der ialt kan opføres. Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan opføres bygningsdele i skel samt fastsætter retningslinier for udformningen af ny bebyggelse.

Det maximale omfang af de planlagte tilbygninger fremgår af lokalplanens bilag 3-8. Bilag 9 er en retningsgivende skitse til udformningen, der alene er udtryk for en mulig løsning, der ikke har bindende virkning gennem lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen åbner endvidere mulighed for, at de interne veje kan udformes i princippet efter retningslinierne i færdsellovens §40 om stillegader eller lege- og opholdsområder, og at der kan etableres en sti fra Godske Lindenovs Vej til Bavnevangen.

Servitutter

I forbindelse med udstedelse af byggetilladelse til udvidelse af rækkehusene inden for lokalplanområde A anbefales det, at der bliver tinglyst servitutter vedrørende bl.a.:

1. adgang til eftersyn m.m. af fælles eller private ledninger, brønde, stik m.v.,
2. adgang til vedligeholdelse og reparation af tagudhæng, tagrender m.m. i respekterede hække.

Der kan ikke med hjemmel i kommuneplanlovens § 18 optages bestemmelser vedrørende disse forhold i en lokalplan.

Det har vist sig, at eksisterende og respekterede hække mellem rækkehusene, hvor de fælles mure skal opføres, ikke er placeret i skel (se bilagene 3-6). Full udnyttelse af bygge-

felterne syd for rækkehusene forudsætter derfor en matrikulær berigtigelse, som kun kan gennemføres, såfremt berørte naboer er enige herom.

På matr. nr. 17 ml er der i dag lyst servitut om, at en del af ejendommen nord for rækkehuset ikke må bebygges. Denne servitut er respekteret med nærværende lokalplan.

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning

1. Kommunens § 15-rammer.

Ifølge kommuneplanlovens bestemmelser har kommunen og miljøministeriet, planstyrelsen i 1978 indgået en aftale om rammer for de nærmeste års byudvikling i kommunen. Rammerne er midlertidige og skal kun gælde, indtil Aalborg kommune har udarbejdet en kommuneplan for hele kommunen. Rammerne kaldes § 15-rammer efter den paragraf i kommuneplanloven, hvori de omtales.

I rammerne indgår nogle bestemmelser for indholdet af de lokalplaner, der udarbejdes inden for rammerne.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens § 15-rammer og udgør en del af rammernes område nr. 506.

For at være i overensstemmelse med § 15-rammerne skal lokalplaner, der udarbejdes for et område inden for område 506 sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,

at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 25 samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom til parcelhusformål overstiger 25 og til tæt, lav 40,

at bebyggelsen ikke opføres med mere en een etage med udnyttelig tagetage. Bebyggelse i to etager må kun finde sted, hvor forholdene taler herfor og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med disse rammebestemmelser, idet der åbnes mulighed for tilbygninger til de enkelte eksisterende rækkehuse samt opførelse af fællesbygninger i et omfang, der gør det nødvendigt at fastsætte den maximale bebyggelsesprocent til 36 for lokalplanområdet under ét (bygningsreglementet 82, kap. 2.2.2 stk. 2b).

Den oprindelige bebyggelse er med byggetilladelse af 17.07.1967 tilladt opført med en udnyttelsesgrad på 0,3 beregnet af hele arealet under ét excl. interne veje, men incl. et tillægsareal på 25% af dette areal.

4.

Udnyttelsen svarer altså til en bebyggelsesprocent på 30, når der anvendes samme opgørelse af arealet.

Opførelsen af de tilbygninger og eventuelle fælleshuse, som lokalplanen åbner mulighed for, vil kræve, at den tilladelige maximale bebyggelsesprocent forøges til 36 bregnet på grundlag af det samme areal som oprindeligt, altså grundareal med fradrag af interne veje men med et tillæg på 25% af dette areal.

Der er derfor udarbejdet et tillæg til § 15-rammerne (tillæg nr. 71 til Aalborg kommunes § 15-rammer), der giver mulighed for at forøge bebyggelsesprocenten til 36.

Tillægget anses for at være en mindre ændring af de godkendte rammer og skal godkendes af Nordjyllands amtsråd forinden Aalborg byråd kan vedtage lokalplanen endeligt.*)

2. Forholdet til kommunens sektorplaner.

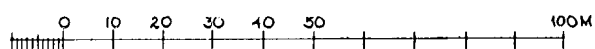
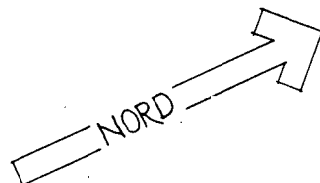
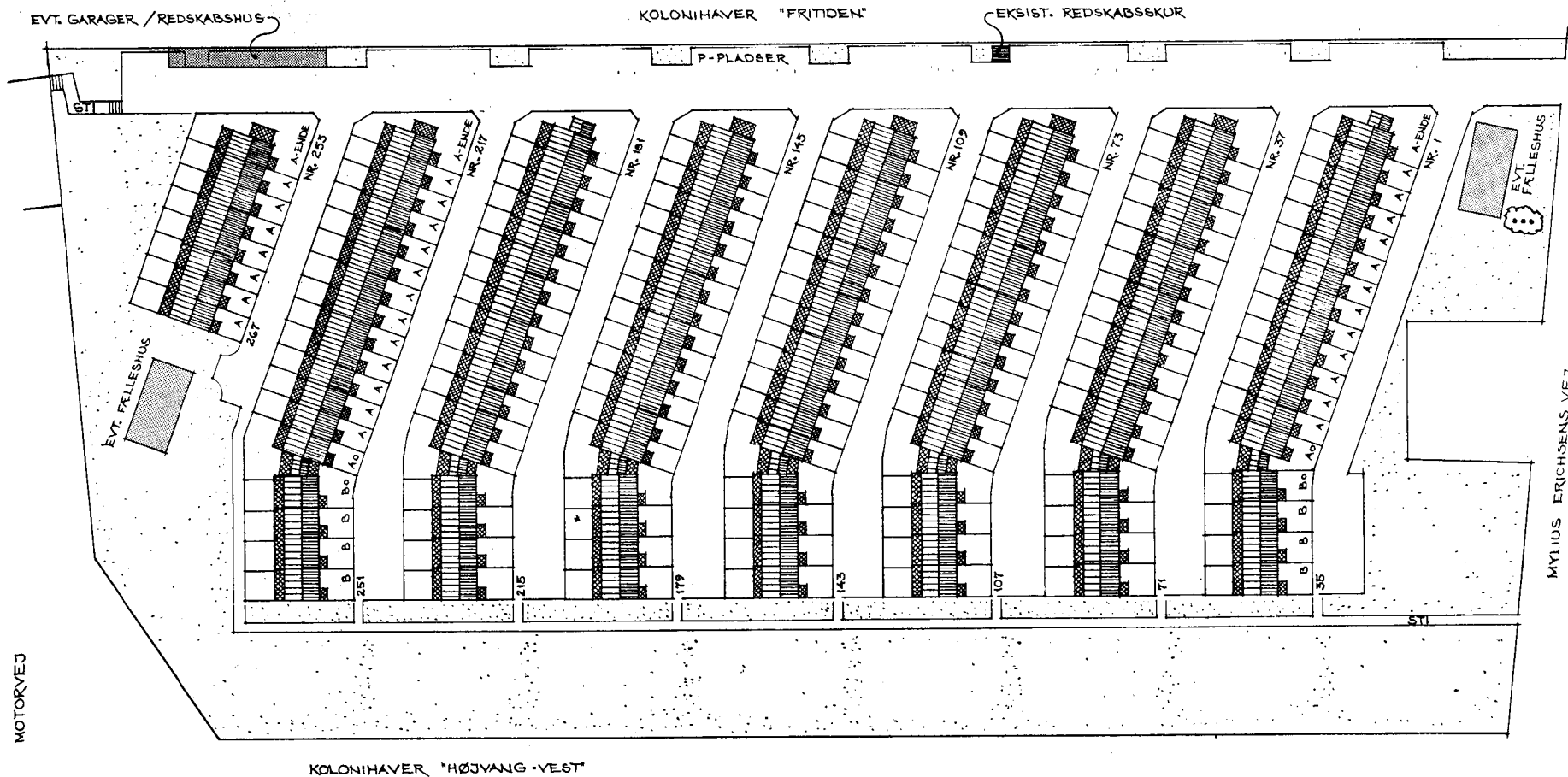
Der åbnes ikke mulighed for boligbebyggelse ud over det eksisterende antal boliger.

Lokalplanens retsvirkninger





Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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 til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer ved den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

*) Det omtalte tillæg nr. 71 er godkendt af Nordjyllands amtsråd den 27. september 1983.



SIGNATURER:

-  EKSISTERENDE BYGNING
-  BYGGEFELT FOR TILBYGNING
-  BYGGEFELT FOR FELLESHUS / GARAGER
-  FELLESAREAL

SITUATIONSPLAN · EJERLAUGET GODSKE LINDENOV'S VEJ · OKT. 1982
 MÅL: 1:1500 REV. FEB. 1983 P.H.R.

Lokalplan nr. 07-006
Boligområde, Godske Lindenovs Vej

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2, stk. 2.1 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål,

at åbne mulighed for, at boligerne kan udvides inden for området efter nærmere angivne retningslinier,

at åbne mulighed for, at der placeres fælleshuse inden for området,

at åbne mulighed for, at der opføres garager inden for området,

at træffe bestemmelse om omfang og udformning af de nævnte til- og nybygninger,

at vejene kan ændres til stilleveje og lege- og opholdsområder, og

at åbne mulighed for, at der etableres stiadgang til Bavnevangen.

2. Lokalplanens område

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

Sohngårdsholm Hovedgård, Aalborg Jorder,

17 s, 17 et, 17 lz, 17 læ, 17 lø, 17 ma, 17 mb, 17 mc,
17 md, 17 me, 17 mf, 17 mg, 17 mh, 17 mi, 17 mk, 17 ml,
17 mm, 17 mn, 17 mo, 17 mp, 17 mq, 17 mr, 17 ms, 17 mt,
17 mu, 17 mv, 17 mx, 17 my, 17 mz, 17 mæ, 17 mø, 17 na,
17 nb, 17 nc, 17 nd, 17 ne, 17 nf, 17 ng, 17 nh, 17 ni,
17 nk, 17 nl, 17 nm, 17 nn, 17 no, 17 np, 17 nq, 17 nr,
17 ns, 17 nt, 17 nu, 17 nv, 17 nx, 17 ny, 17 nz, 17 næ,
17 nø, 17 oa, 17 ob, 17 oc, 17 od, 17 oe, 17 of, 17 og,
17 oh, 17 oi, 17 ok, 17 ol, 17 om, 17 on, 17 oo, 17 op,
17 oq, 17 or, 17 os, 17 ot, 17 ou, 17 ov, 17 ox, 17 oy,
17 oz, 17 oæ, 17 oø, 17 pa, 17 pb, 17 pc, 17 pd, 17 pe,
17 pf, 17 pg, 17 ph, 17 pi, 17 pk, 17 pl, 17 pm, 17 pn,
17 po, 17 pp, 17 pq, 17 pr, 17 ps, 17 pt, 17 pu, 17 pv,
17 px, 17 py, 17 pz, 17 pæ, 17 pø, 17 qa, 17 qb, 17 qc,
17 qd, 17 qe, 17 qf, 17 qg, 17 qh, 17 qi, 17 qk, 17 ql,
17 qm, 17 qn, 17 qo, 17 qp, 17 qq, 17 qr, 17 qs, 17 qt,
17 qu, 17 qv, 17 qx, 17 qy, 17 qz, 17 qæ, 17 qø, 17 ra,
17 rb,

samt alle parceller, der efter den 24.01.83 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne A og B, som vist på kortbilag nr. 1 og 2.

2.

3. Områdets anvendelse

Område A og B

3.1 Området må kun anvendes til boligformål.

Område A

3.2 Bebyggelsen må kun bestå af rækkehuse.

./.

3.3 Inden for det på vedhæftede kortbilag nr. 2 med signatur for byggefelt for fælleshus/garage viste område må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere såsom fælleshus, garage, redskabshus eller lignende bygninger til fælles formål.

Område B

3.4 Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.

4. Udstykninger

Område A

4.1 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

5. Vej- og stiforhold*)

5.1 Vejene skal udformes i princippet som stilleveje eller opholds- og legeområde jfr. justitsministeriets vejregler for stilleveje og opholds- og legeområder.

5.2 Der udlægges areal til ny sti, a-b, i en bredde af 3 m og med en beliggenhed som vist på bilag nr.2.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Område A

6.1 Inden for område A må der opføres tilbygninger til de eksisterende rækkehuse som angivet på bilag nr. 2. Tilbygninger må kun opføres i én etage.

6.2 Tilbygninger må kun opføres inden for de på bilag nr. 3-6 angivne byggefelter.

6.3 Tilbygninger må maksimalt opføres med en størrelse og i et omfang, som vist på bilag nr. 7-8.

6.4 Garager må kun opføres inden for de på bilag nr. 2 angivne byggefelter (vist med grå signatur).

*) Vejbyggelinie er pålagt i.h.t. deklaration lyst 24.9.70 på matr. nr. 17 s, Sohngårdsholm Hovedgård.

- 6.5 Bygninger til formål, som er fælles for områdets beboere, må opføres inden for de byggefelter, som er vist med grå signatur på kortbilag nr. 2. Sådanne bygningers samlede etageareal må ikke overstige 200 m² og de skal gives en form og et udseende, der harmonerer med den øvrige bebyggelse.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Område A

- 7.1 Fælleshus, tilbygninger i gavl samt mur i skel skal opføres af gule blødstrøgne teglsten af samme brændingsgrad og farve, som eksisterende facader og gavle.
- 7.2 Træværk i fælleshus og tilbygninger skal males i en af farverne: sort, hvid eller svenskrød.
- 7.3 Tage på fælleshus og tilbygninger må kun dækkes med farveløst plastmateriale, glas, gråt pap eller gråt eternitskifer.
- 7.4 Tilbygninger skal udformes i princippet som vist på den retningsgivende skitse (bilag 9).
- 7.5 For garagebyggeri gælder følgende bestemmelser:
 Mur skal opføres i gule teglsten.
 Tage skal dækkes med grå eternitskifer eller eternitbølgeplader.
 Træværk skal males med sort træbeskyttelsesmiddel.

8. Ubebyggede arealer

Område A og B

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Område A

- 8.2 De arealer, der er vist med priksignatur på bilag nr. 2, fastlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
- 8.3 Den eksisterende beplantning af stammede træer langs de asfalterede stier inden for området skal opretholdes.

9. Tilladelse fra andre myndigheder

- 9.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold vedr. vej anlæg, før der er opnået tilladelse i henhold til færds-

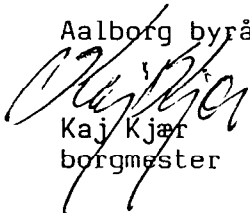
4.

selsloven af politiet, om indretning af stilleveje og lege- og opholdsområder.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Aalborg byråd, den 10. oktober 1983.

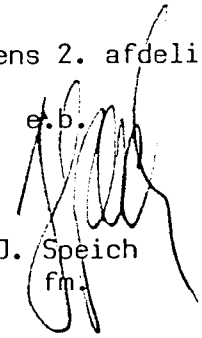

Kaj Kjær
borgmester


John Amtoft-Christensen
Vicekontorchef

JS/mg

Lokalplanen er i medfør af kommuneplanlovens § 30 offentligt bekendtgjort den 26. oktober 1983, fra hvilken dato planen har retsvirkning.

Aalborg kommune, magistratens 2. afdeling, den 25 NOV. 1983

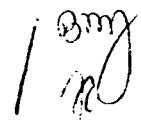
e.b.

J. Speich
fm.

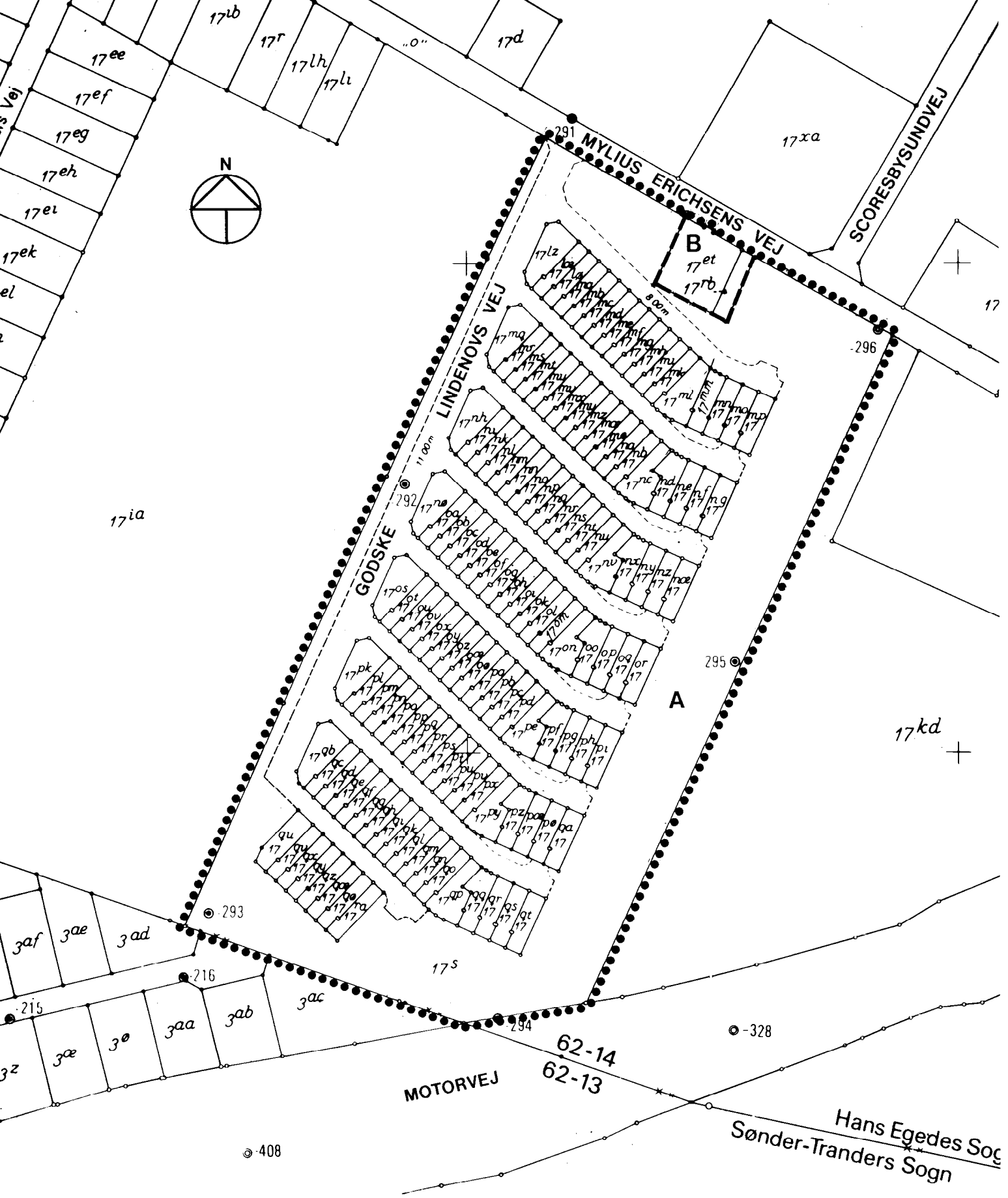
INDFØRT I DAGBOGEN FOR
AALBORG BY-OG HERRERETSRET

28.11.83 32937 - B

LYST







SIGNATUR:

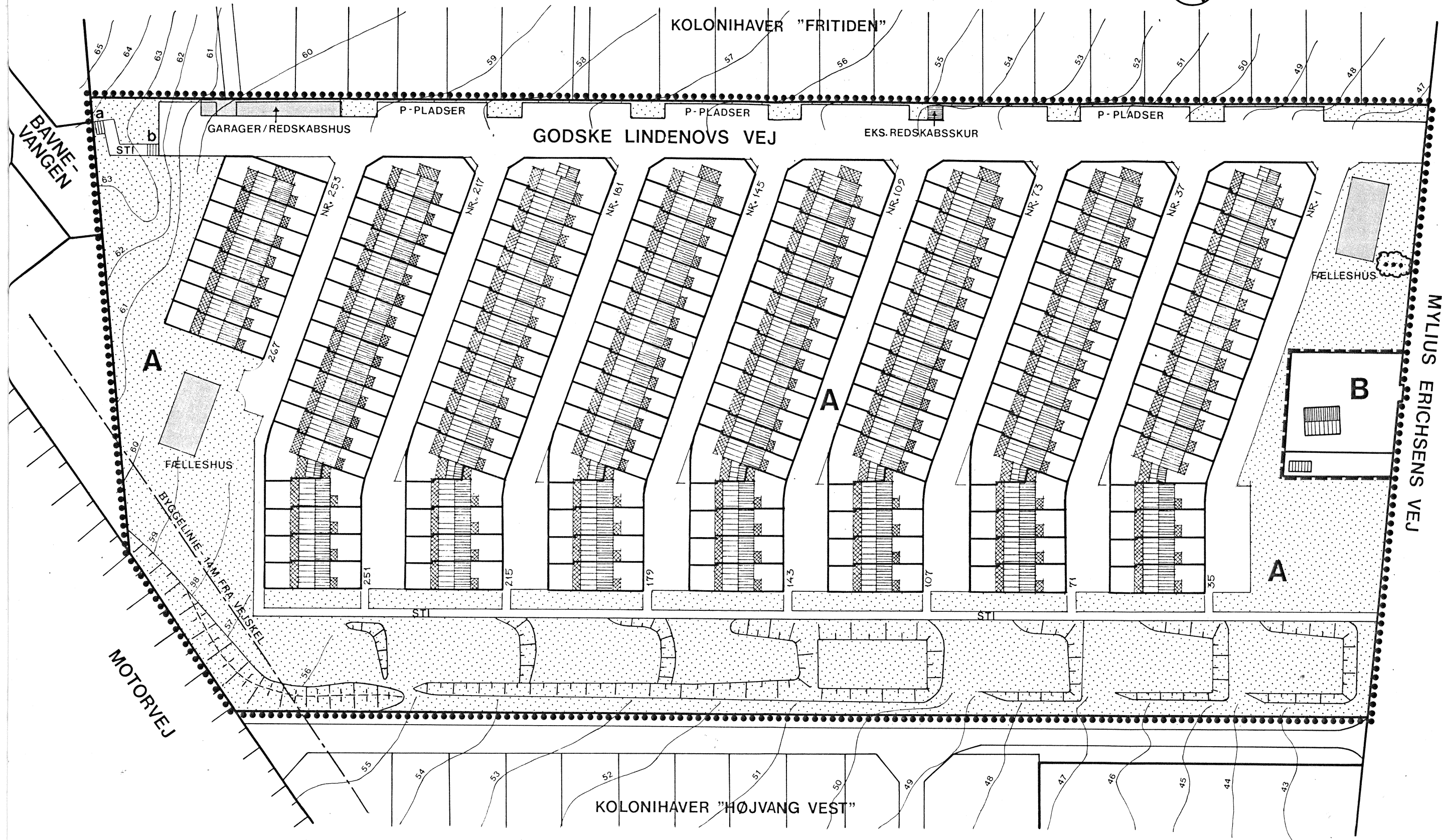
- LOKALPLANGRÆNSE
- OMRÅDEGRÆNSE

LOKALPLAN 07-006
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

MÅL 1: 2000

DATO 24.1.1983

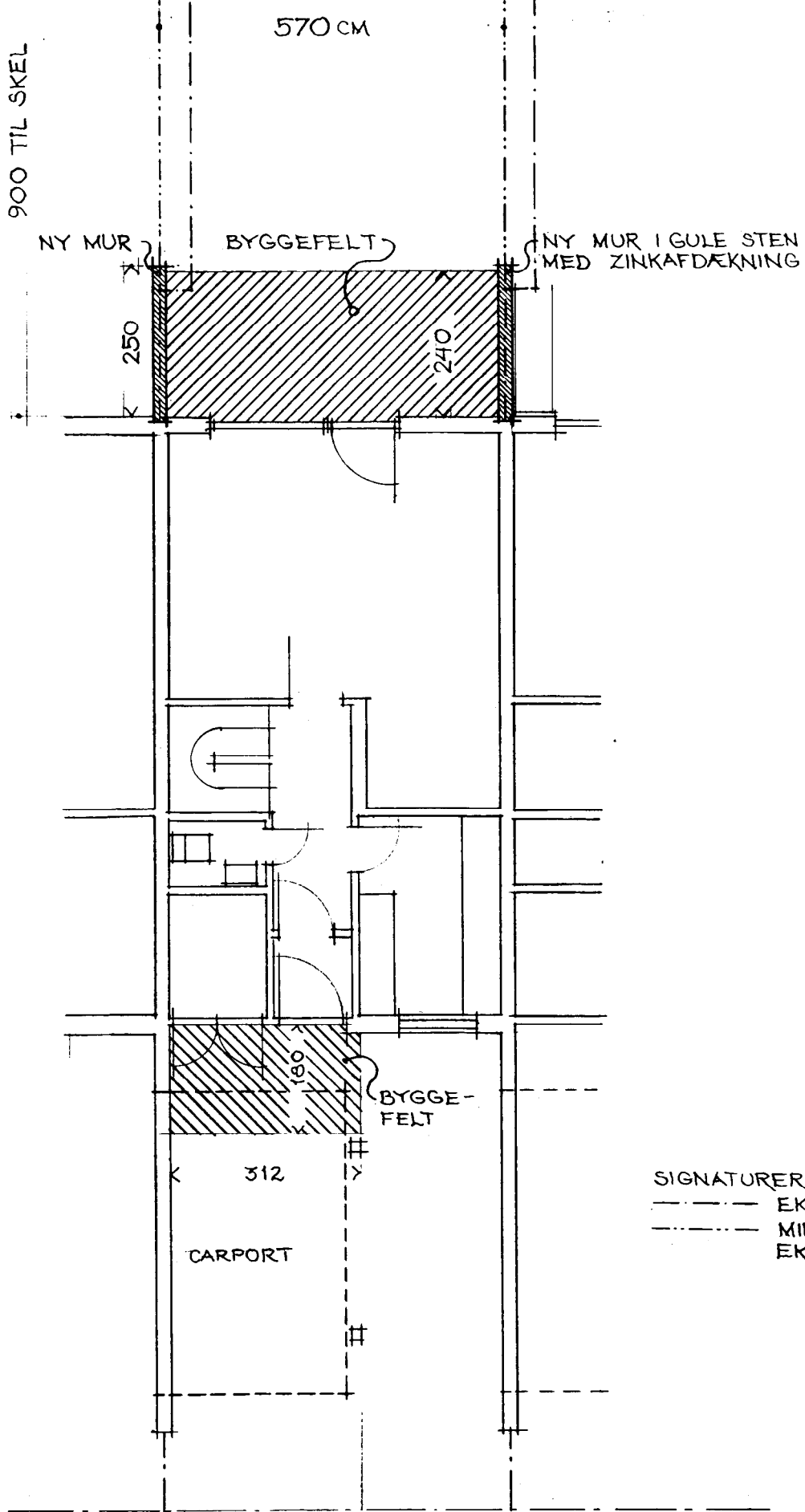
BILAG NR. 1



SIGNATUR:

- LOKALPLANGRÆNSE
- OMRÅDEGRÆNSE
- ▨ EKSISTERENDE BEBYGGELSE
- ▩ BYGGEFELT FOR TILBYGNING
- BYGGEFELT FOR FÆLLESHUS / GARAGE
- ◻ FÆLLESAREAL

LOKALPLAN 07-006
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET
 MÅL 1:1000
 DATO 16.2.1983
 BILAG NR. 2



TYPE: **A**

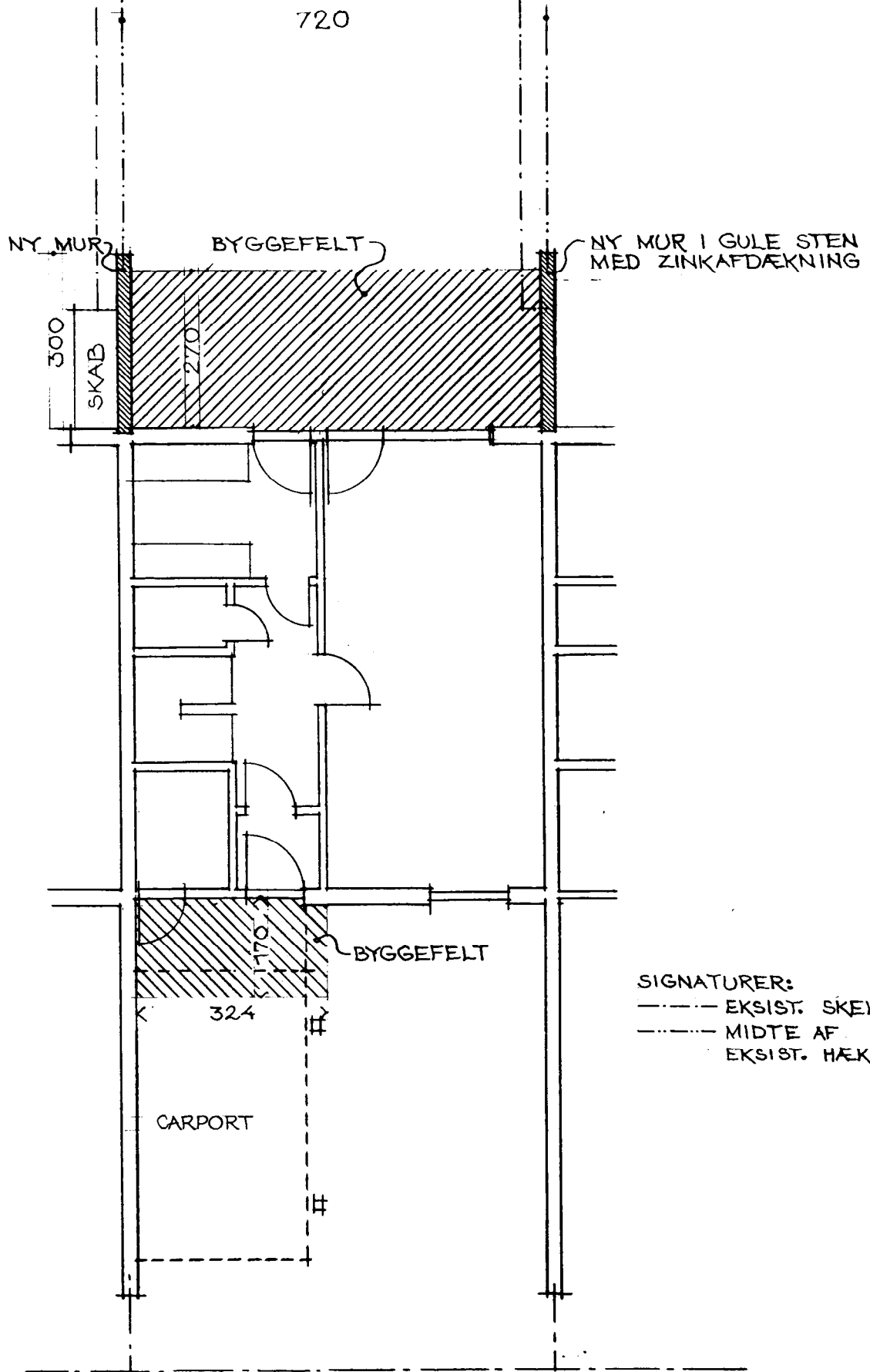
PLAN AF BOLIGTYPE
 MÅL: 1:100

LOKALPLAN 07-006
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

MÅL 1:100

DATO 16.2.1983

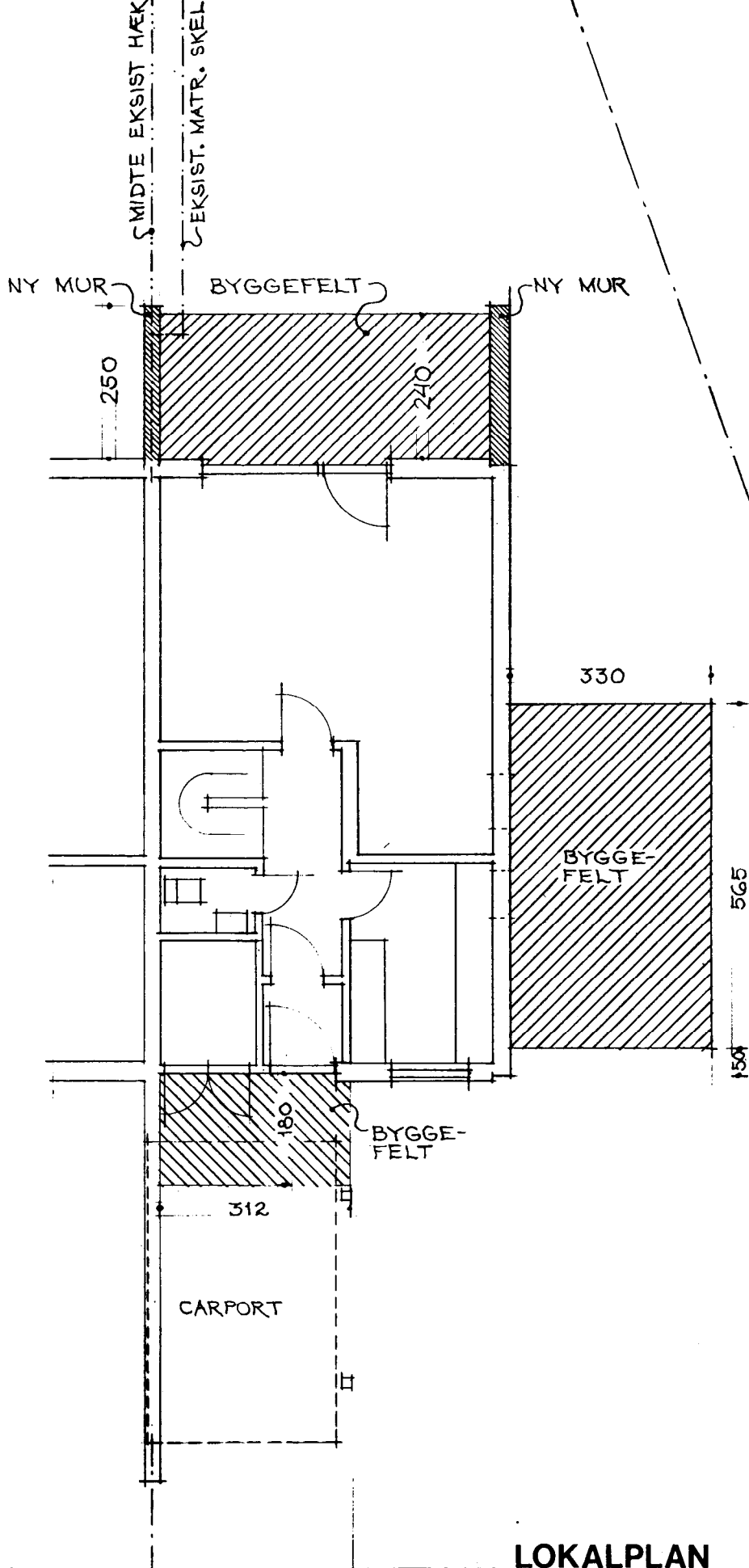
BILAG NR. 3



TYPE: **B**
 PLAN AF BOLIGTYPE
 MÅL: 1:100

LOKALPLAN 07-006
 AALBORG KOMMUNE
 PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

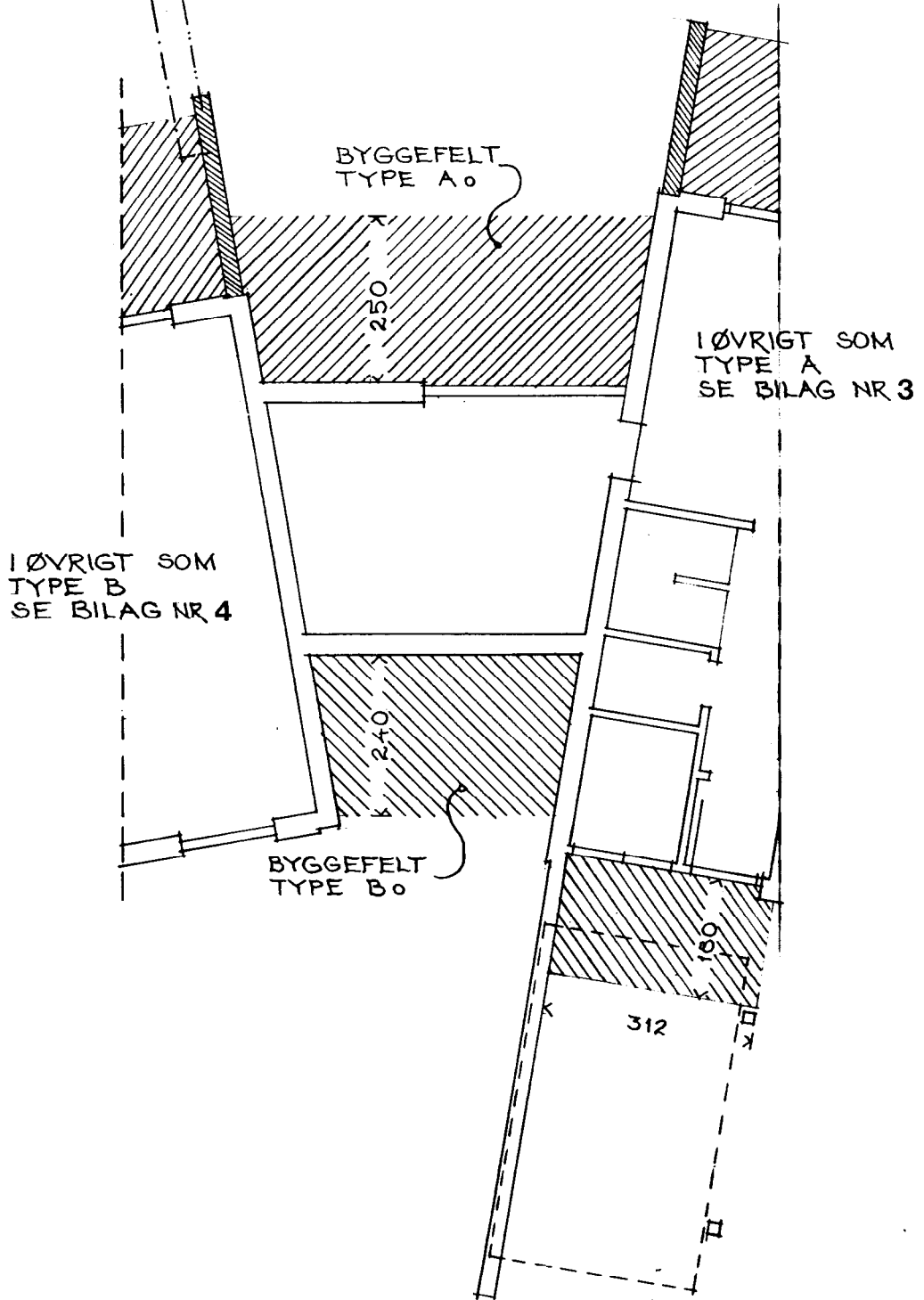
MÅL 1:100
 DATO 16. 2. 1983
 BILAG NR. 4



TYPE: **A**-ENDE
 PLAN AF BOLIGTYPE
 MÅL 1:100

LOKALPLAN **07-006**
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET
 MÅL 1:100
 DATO 16.2.1983 **BILAG NR. 5**

EKSIST. MATR. SKEL MIDTE EKSIST. HÆK



TYPE: A 0

TYPE: B 0

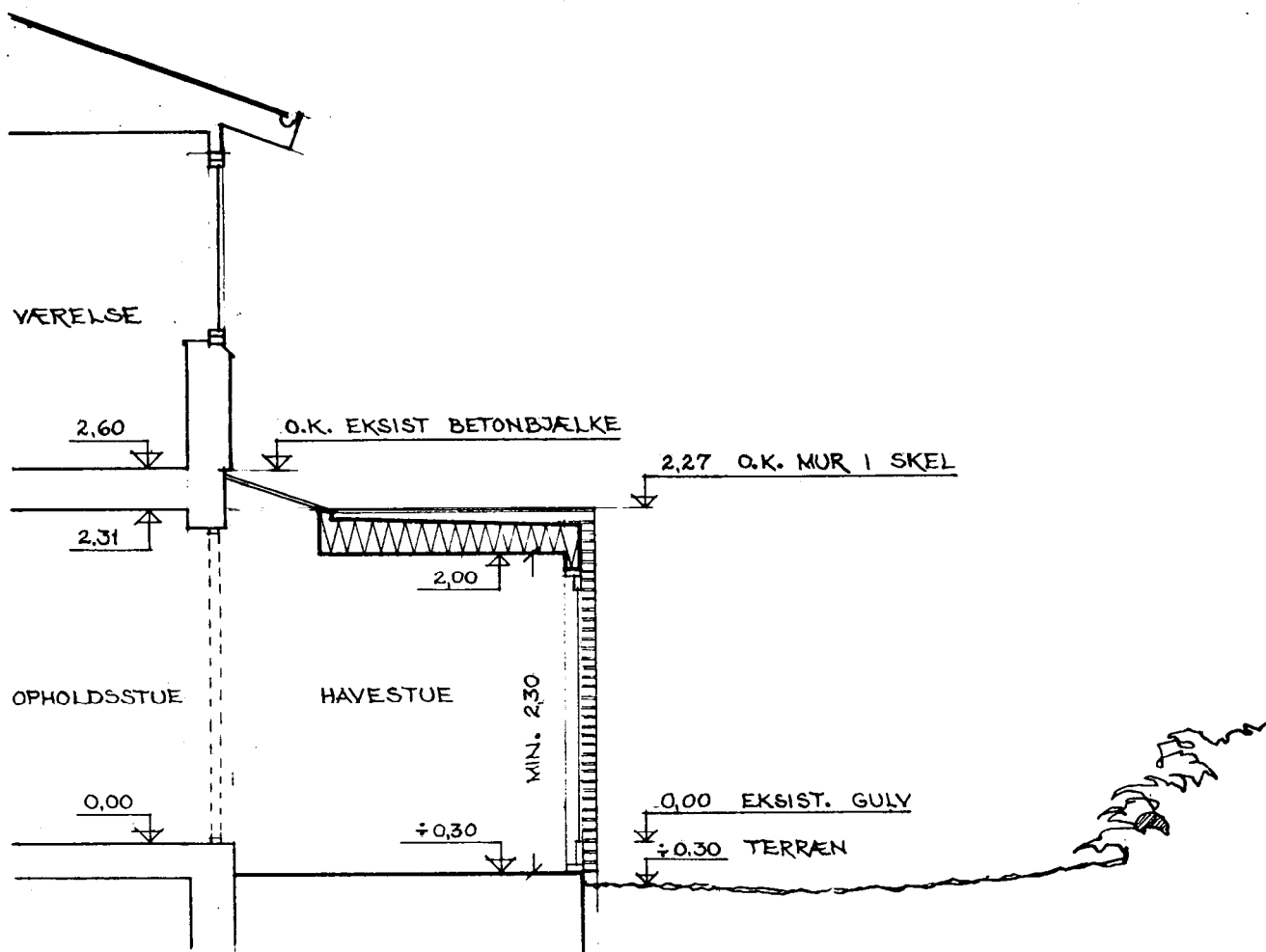
PLAN AF MELLEMBYGNING
MÅL 1:100

LOKALPLAN 07-006
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

MÅL 1:100

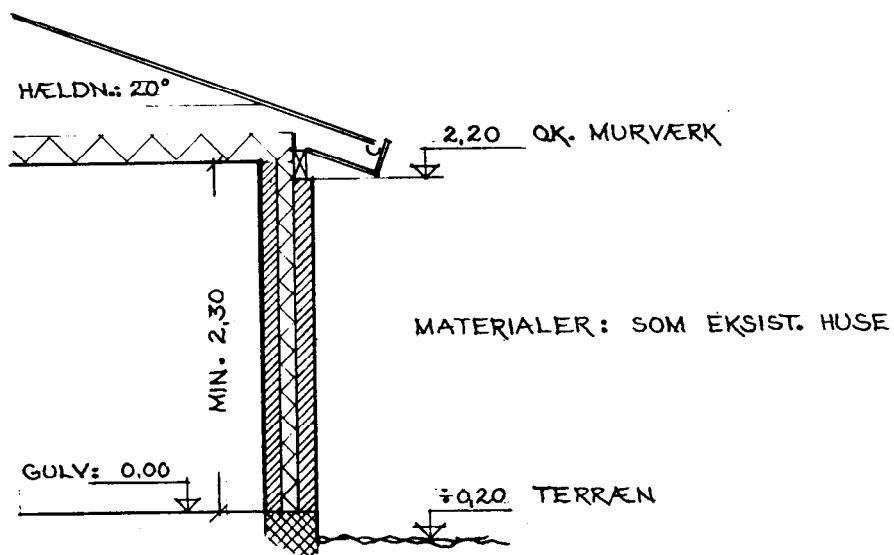
DATO 16.2.1983

BILAG NR. 6



+ TYPE A = 250 +
 + TYPE B = 270 -

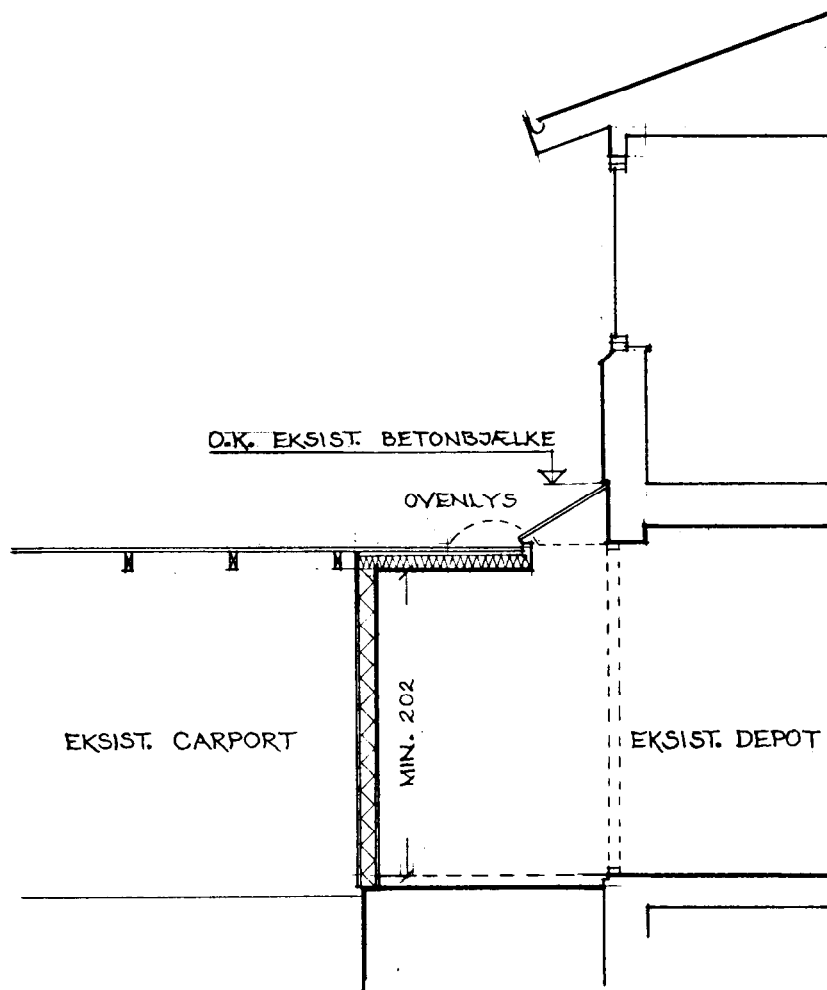
EKSIST. HUS + TILBYGNING — HAVE
 SNIT I SYDFACADE • PRINCIPIEL FOR MAX. STØRRELSE TILBYGNING



FACADESNIT VED ENDE-TILBYGNING (A-ENDE)
 OG MELLEMBYGNING (A₀ OG B₀)

PRINCIPSNIT FOR TILBYGNINGER
 MÅL: 1:50

LOKALPLAN 07-006
 AALBORG KOMMUNE
 PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET
 MÅL 1:50
 DATO 28.2.1983 BILAG NR. 7



+ TILBYGNING + EKSIST. HUS
 SNIT I NORDFACADE MED BRYGGERSTILBYGNING

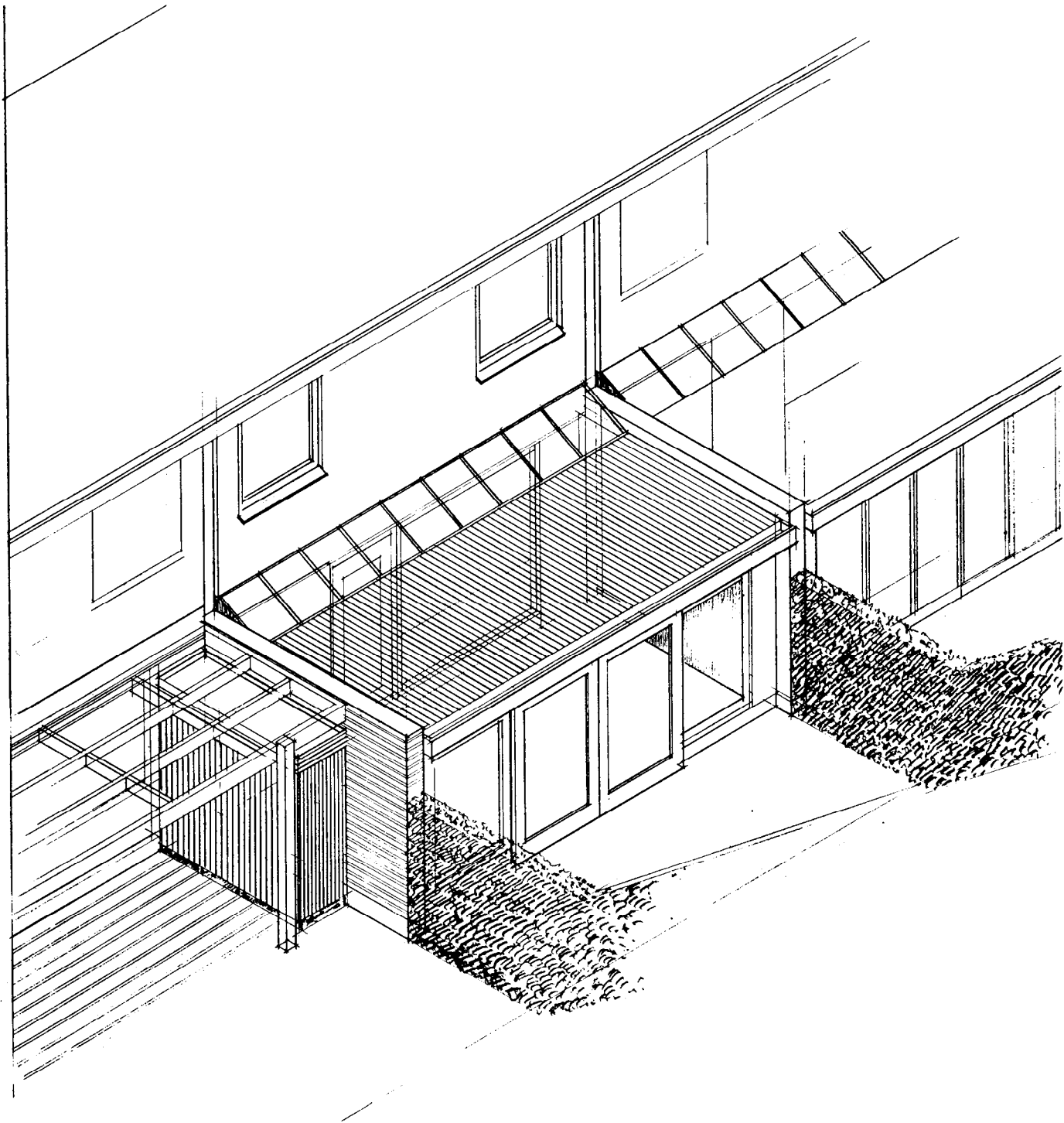
PRINCIPSNIT FOR TILBYGNINGER
 MÅL: 1:50

LOKALPLAN 07-006
 AALBORG KOMMUNE
 PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

MÅL 1:50

DATO 16.2.1983

BILAG NR. 8



A-TYPE.
EFTER TILBYGN.

LOKALPLAN **07-006**
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

DATO 16.2.1983

BILAG NR. 9