

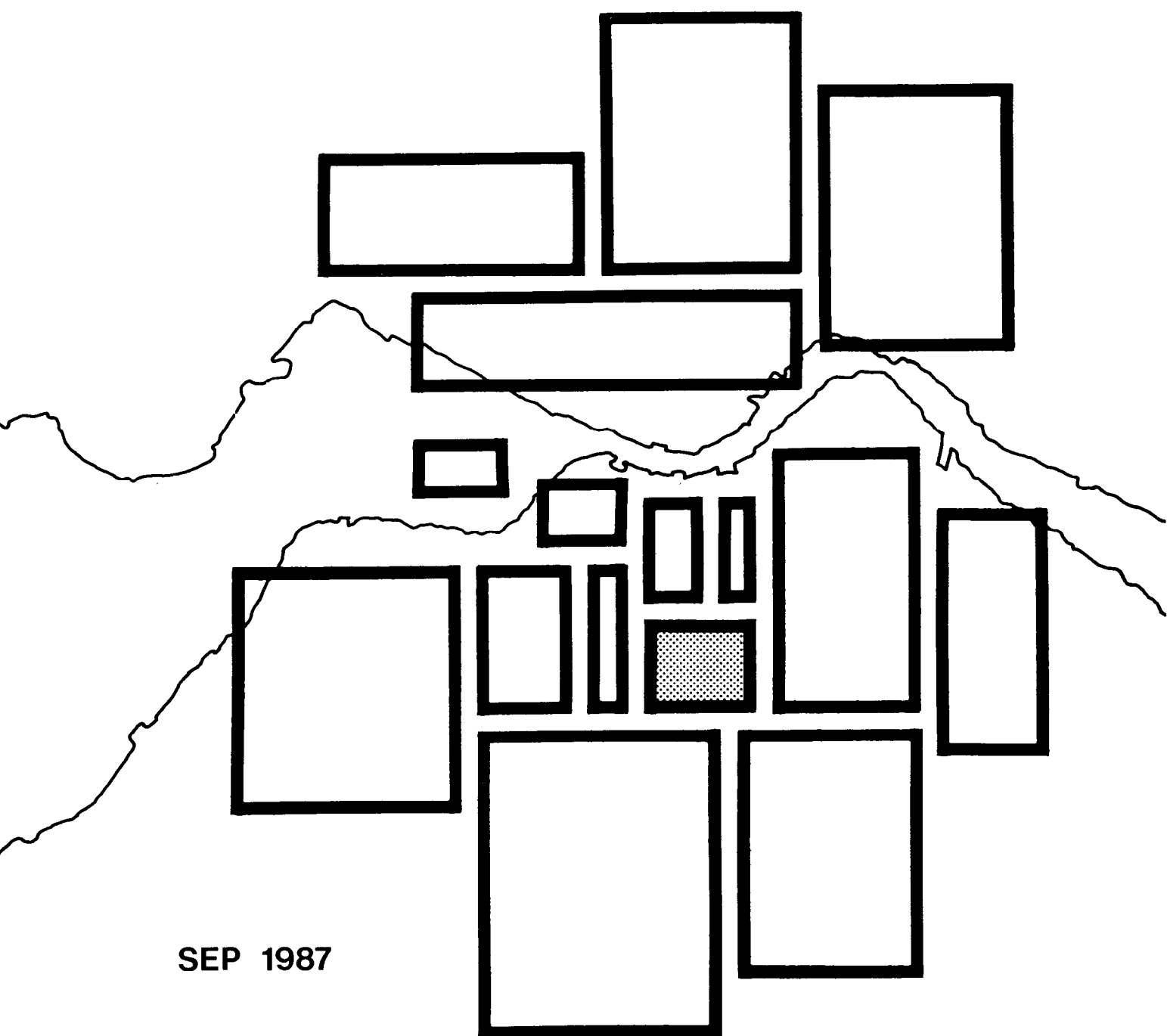


LOKALPLAN

07 - 013

BOLIGOMRÅDE, KRONOSVEJ

AALBORG
KOMMUNE
MAGISTRATENS
2.AFDELING

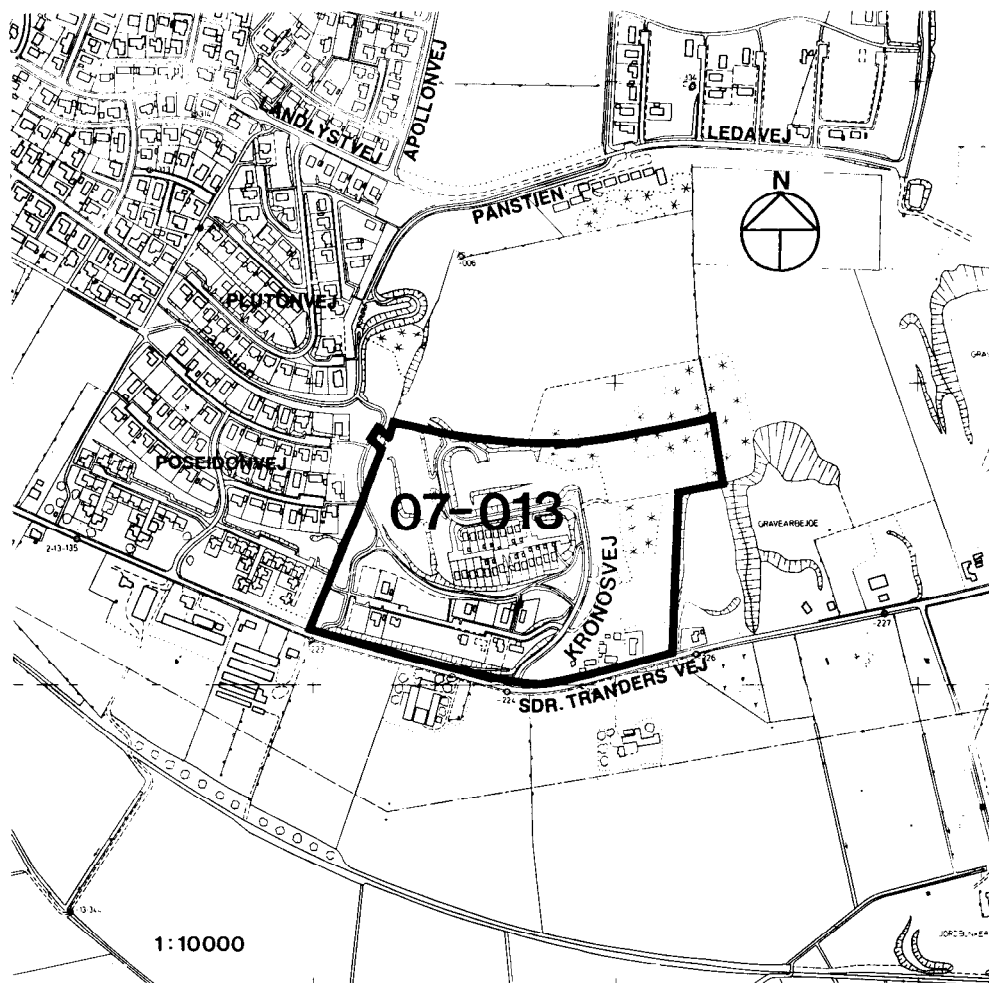


INDHOLDSFORTEGNELSE

<u>REDEGØRELSE</u>	Side
Lokalplanens område og baggrund	1.
Lokalplanens indhold	2.
Lokalplanens forhold til øvrig planlægning	4.
1. Kommuneplanen	4.
2. Byplanvedtægt nr. 77 for Gug Øst	4.
3. Eksisterende deklarationer	5.
4. Bolig- og befolkningsprognose 1988-99	6.
5. Offentlige institutioner m.m.	6.
6. Tekniske anlæg	6.
Lokalplanens retsvirkninger	6.
Bilag A	
Bilag B	

LOKALPLAN

1. Lokalplanens formål	1.
2. Lokalplanens område	1.
3. Områdets anvendelse	1.
4. Bebyggelsens omfang og placering	2.
5. Bebyggelsens ydre fremtræden	2.
6. Ubebyggede arealer	3.
7. Udstykninger	3.
8. Vej-, sti- og parkeringsforhold	3.
9. Lednings- og antenneanlæg	4.
10. Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse	4.
11. Grundejerforeninger	4.
12. Ophævelse af byplanvedtægt og dele af deklaration	5.
Vedtagelsespåtegning	6.
Bilag nr. 1	
Bilag nr. 2	



Lokalplanens område og baggrund

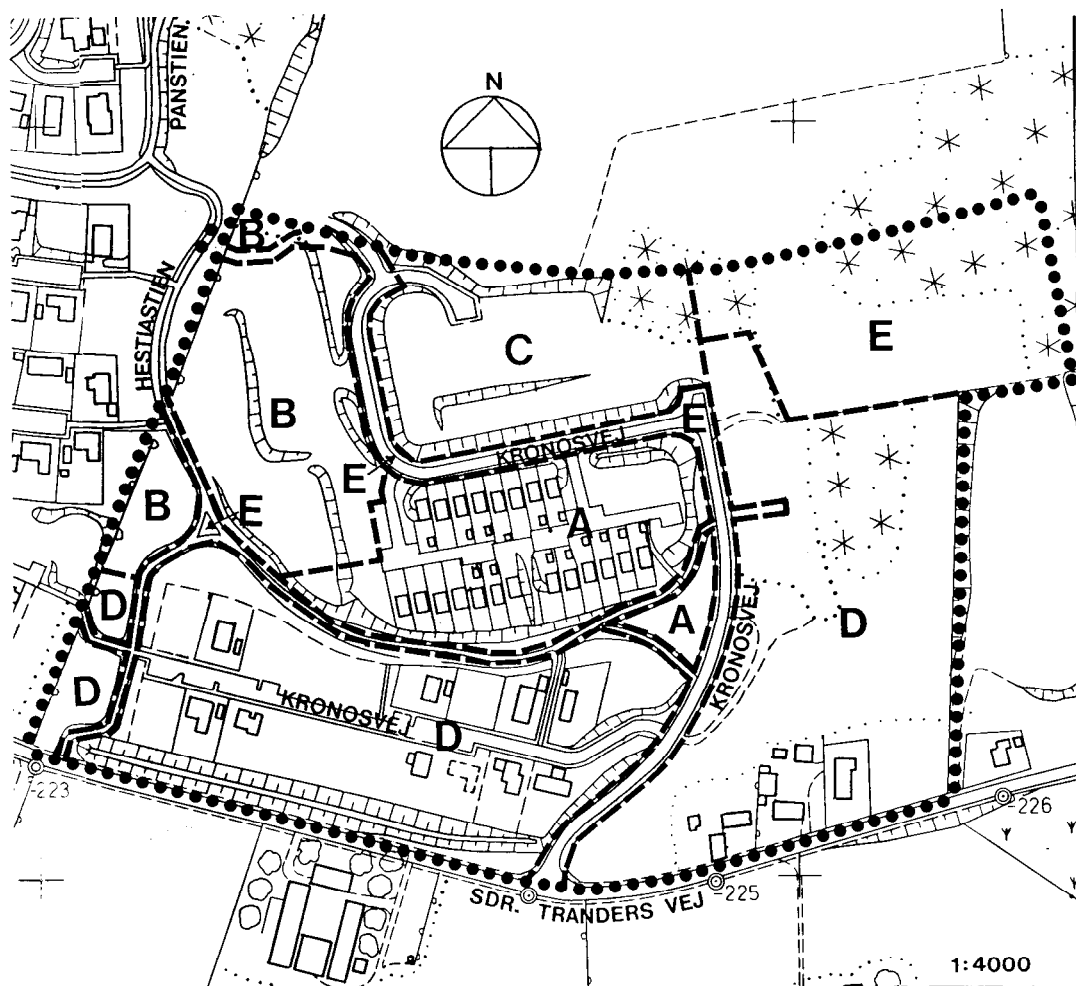
I perioden fra d. 24. april til d. 24. juni 1985 fremlagde Aalborg byråd et lokalplanforslag for et boligområde ved Kronosvej, indeholdende 50 nye tæt-lav boliger nordvest for den eksisterende rækkehus bebyggelse.

Som følge af et stort antal indsigelser til lokalplanforslaget bl.a. mod lokalplanforslagets mulighed for forøgelse af boligantallet i forhold til gældende planer (byplanvedtægt fra 1977) besluttede byrådet, at der skulle fremlægges et revideret forslag.

I det reviderede forslag er lokalplanområdet udvidet og omfatter resten af det ubebyggede byzoneareal. Inden for den tidligere lokalplans område åbnes der mulighed for at opføre et reduceret antal boliger (74) mod det tidligere 87. Endelig friholdes den sydlige del af "Gug Alper" for bebyggelse.

Lokalplanens område er vist på ovenstående kort.

Lokalplanens indhold



Lokalplanens område er opdelt i områderne A, B, C, D og E således som vist på ovenstående kort,

Områderne udlægges dels til åben-lav og dels til tæt-lav boligbebyggelse som vist på bilag B og som anført nedenfor.

En af grundene til at lokalplanen udarbejdes, er ønsket om at kunne bygge flere og mindre boliger end oprindelig foreslået i byplanvedtægten fra 1977. Lokalplanen åbner således mulighed for opførelse af ialt ca. 123 boliger imod byplanvedtægtens ialt ca. 106 boliger.

I område A kommer dette til udtryk ved, at der i den nordøstlige del af området, som endnu er ubebygget, kan opføres 4 boliger.

For område B foreligger der planer for opførelse af max. 42 andelsboliger i en rækkehusbebyggelse.

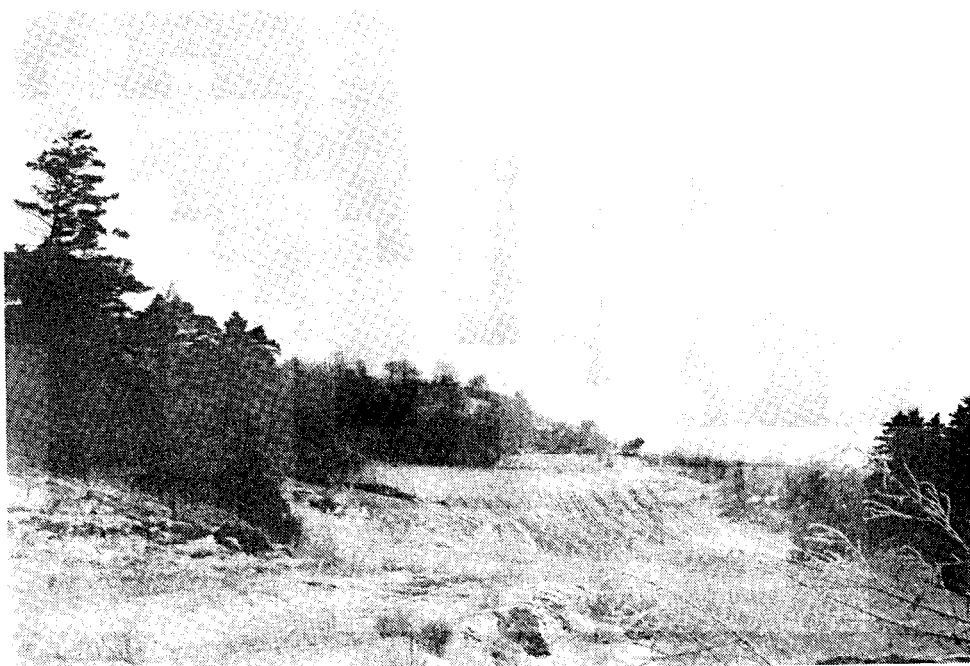
For område C foreligger der en skitseret bebyggelsesplan for opførelse af max. 28 boliger.

For område D foreligger der en udstykningsplan for 48 åben-lav boliger, hvoraf 20 er bygget sydvest for Kronosvej.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 25.

Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage, og ikke med en større højde end 8,5 m.

Områderne vejbetjenes fra den eksisterende fordelingsvej, Kronosvej. Beliggenheden af de interne veje og deres tilslutning til fordelingsvejen fastlægges i lokalplanen.



I grænsen til lokalplanområdet ligger de to hovedstier, Hestiastien og Panstien, der fører til Gug skole, de overordnede fælles rekreative områder og det kommende center ved Byplanvej/Apollonvej. De interne stier i lokalplanområdet tilsluttes de nævnte hovedstier. Den endelige beliggenhed af de interne stier fastlægges i bebyggelsesplaner, som skal godkendes af Aalborg kommune.

Som grundlag for de nævnte bebyggelsesplaner er der som bilag nr. 2 til lokalplanen udarbejdet en plan, der ud over at angive vej- og stiføringer, endvidere angiver bebyggelseszoner, beplantningsbælter, beliggenhed af samlede fællesområder, herunder kvarterlegeplads samt eksisterende bevoksning, der skal bevares.

Grunde i område A, B og C kan udstykkes med en størrelse på min. 150 m², medens grunde i område D kan udstykkes med en størrelse på min. 400 m².

Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen får et ensartet udseende med hensyn til valg af ydervægs- og tagdækningsmaterialer samt taghældning.

Endvidere sikrer lokalplanen, at ubebyggede arealer ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et tiltalende udseende.

Område E udlægges til fælles opholdsareal for lokalplanområdets beboere.



Endelig indeholder lokalplanen bestemmelse om oprettelse af en grundejerforening for hvert af områderne B, C og D. Foreningerne skal kunne optage medlemmer fra tilgrænsende områder eller opdele foreningerne i flere selvstændige foreninger. Det forudsættes endvidere, at lokalplanområdet beboere i fællesskab vedligeholder område E. Det bemærkes, at ejendommene med udkørsel til Sdr. Trandersvej ikke har pligt til medlemskab af grundejerforeningen.

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning

1. Kommuneplanen

Byrådet har den 13. januar 1986 vedtaget en kommuneplan, der har været fremlagt som forslag for offentligheden i perioden 18. april til 18. august 1985.

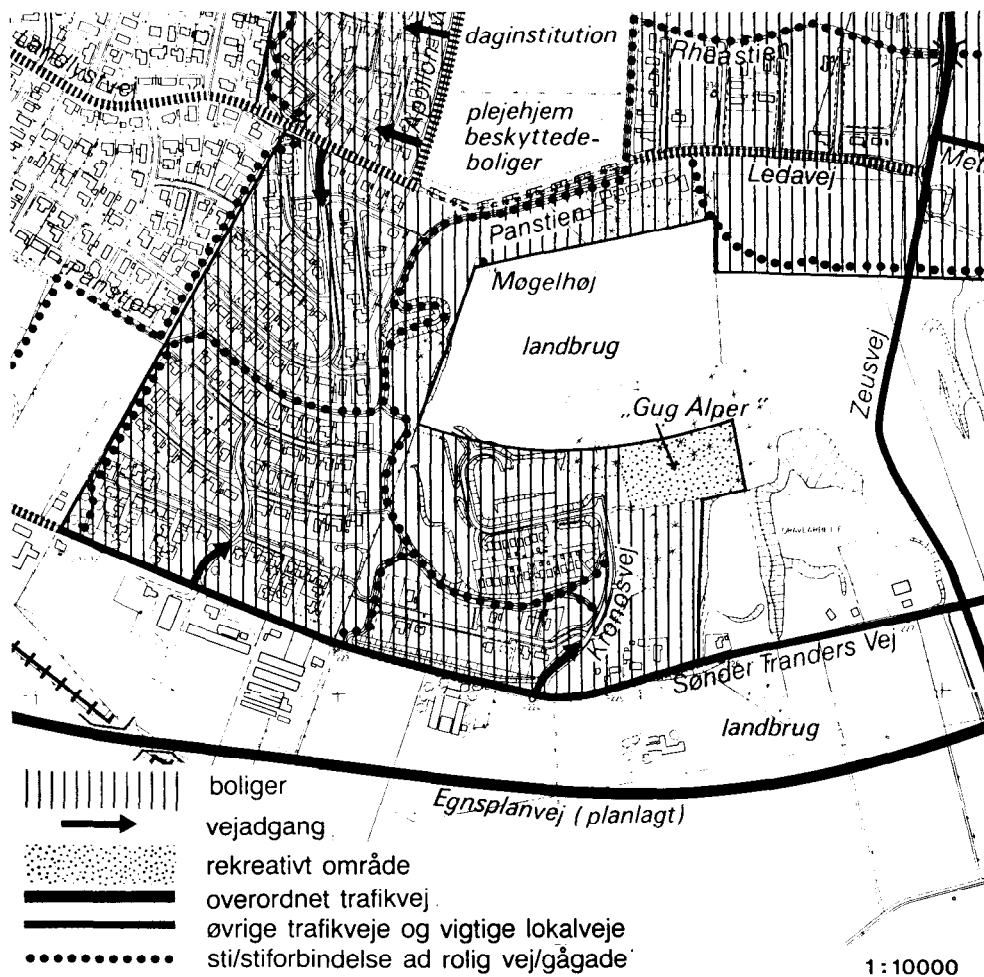
Området er beliggende i Gug lokalområde, Gug Øst kvarteret, som vist på illustrationeplanen på næste side.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

2. Byplanvedtægt nr. 77 for Gug Øst

Lokalplanens område er omfattet af byplanvedtægt nr. 77.

I byplanvedtægten, der er godkendt af miljøministeriet, planstyrelsen, den 5. april 1977, fastlægges bl.a. vej- og stiforhold, bebyggelsens tæthed, mindste grundstørrelse, friarealers størrelse og placering m.v. for den østlige del af Gug mellem motorvejen og Sønder Tranders Vej.



Illustrationsplan fra kommuneplanen

Lokalplanen skal ses som en detaljeret planlægning af den pågældende del af Gug Øst (se bilag A), og er i øvrigt i overensstemmelse med vedtægtens bestemmelser med undtagelse af bestemmelser om 300 m² som mindste grundstørrelse ved udstykning af grunde til tæt-lav boligbebyggelse. Her tillader lokalplanen udstykning med en mindste grundstørrelse på 150 m².

Lokalplanens bestemmelser erstatter en række af deklarationens bestemmelser og de pågældende bestemmelser i vedtægten ophæves derfor.

Vedtægtens bestemmelser om medlemskab af en overordnet grundejerforening bibeholdes.

3. Eksisterende deklarationer

Lokalplanens område A og B samt den nordlige del af område C er omfattet af en deklaration, tinglyst den 6.2.1979. Deklarationen fastlægger detaljerede bestemmelser om grundenes bebyggelse og benyttelse, hegn og beplantning, veje og stier, fællesarealer, parkeringsforhold, tekniske anlæg samt overordnet grundejerforening og lokale grundejerforeninger.

Lokalplanens bestemmelser erstatter en række af deklarationens bestemmelser og de pågældende bestemmelser i deklarationen ophæves derfor.

Den vestlige del af lokalplanens område D er omfattet af en deklaration, tinglyst d. 14. marts 1978. Deklarationen fastsætter som i den før nævnte en række detaljerede bestemmelser. Da området er udbygget, fastholdes deklarationens bestemmelser og supplerer dermed lokalplanen, bortset fra bestemmelserne om vedligeholdelse af fælles vej- og stianlæg.

4. Bolig- og befolkningsprognose 1988-99

Inden for lokalplanens område kan der bygges ca. 102 nye boliger. I bolig- og befolkningsprognosen for 1987-99 er der regnet med et nybyggeri af boliger af tilsvarende størrelse.

5. Offentlige institutioner m.m.

Lokalplanens område hører under Gug skoledistrikt. I oktober 1986 var der en børnehave, en fritidsklub og en integreret børneinstitution ved Gug skole og to integrerede institutioner ved Gug kirke. Herudover er der en daginstitution på Thulevej og et plejehjem under opførelse på Apollonvej.

Socialforvaltningen har meddelt, at de ikke har indvendinger mod planen.

Skoleforvaltningen har frarådet byggeri i Gug området. Klassetørrelserne på skolen er så store, at tilførelsen af selv ret små mængder elever vil kunne medføre forøgelse (deling) af klassetallet med påfølgende udgifter og lokaleproblemer.

I oktober 86 dækker det kollektive trafiknet området således, at der er 15 min. mellem busafgange til Aalborg centrum i dagtimerne og 30 min. i aftentimerne og weekender. Området betjenes af bybuslinier. Nærmeste busstop for lokalplanområdets beboere er ved Landlystvej nord for lokalplanområdet. Den anden mulighed er en buslinie fra Sønder Tranders Vej, men dels skal der stiges om for at komme til Aalborg centrum, og dels er der i forhold til den 1. linie fire gange så lang tid imellem afgangene.

6. Tekniske anlæg

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan og er separatkloakeret. Spildevandet ledes mod syd til den afskærende ledning langs Landbækken og videre til renseanlæg Øst ved Nr. Tranders, hvorfra det efter biologisk rensning udledes i Limfjorden. Overfladevandet ledes - via et forsinkelsesbassin - til Landbækken.

Vandforsyningen skal ske fra Aalborg kommunes vandforsyningsanlæg.

Ny bebyggelse skal tilsluttes eksisterende fjernvarmeanlæg.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen iflg. 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 m.v., 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.



■■■■■ GÆLDENDE LOKALPLAN

————— OMRÅDE OMFATTET AF NÆRVÆRENDE LOKALPLAN

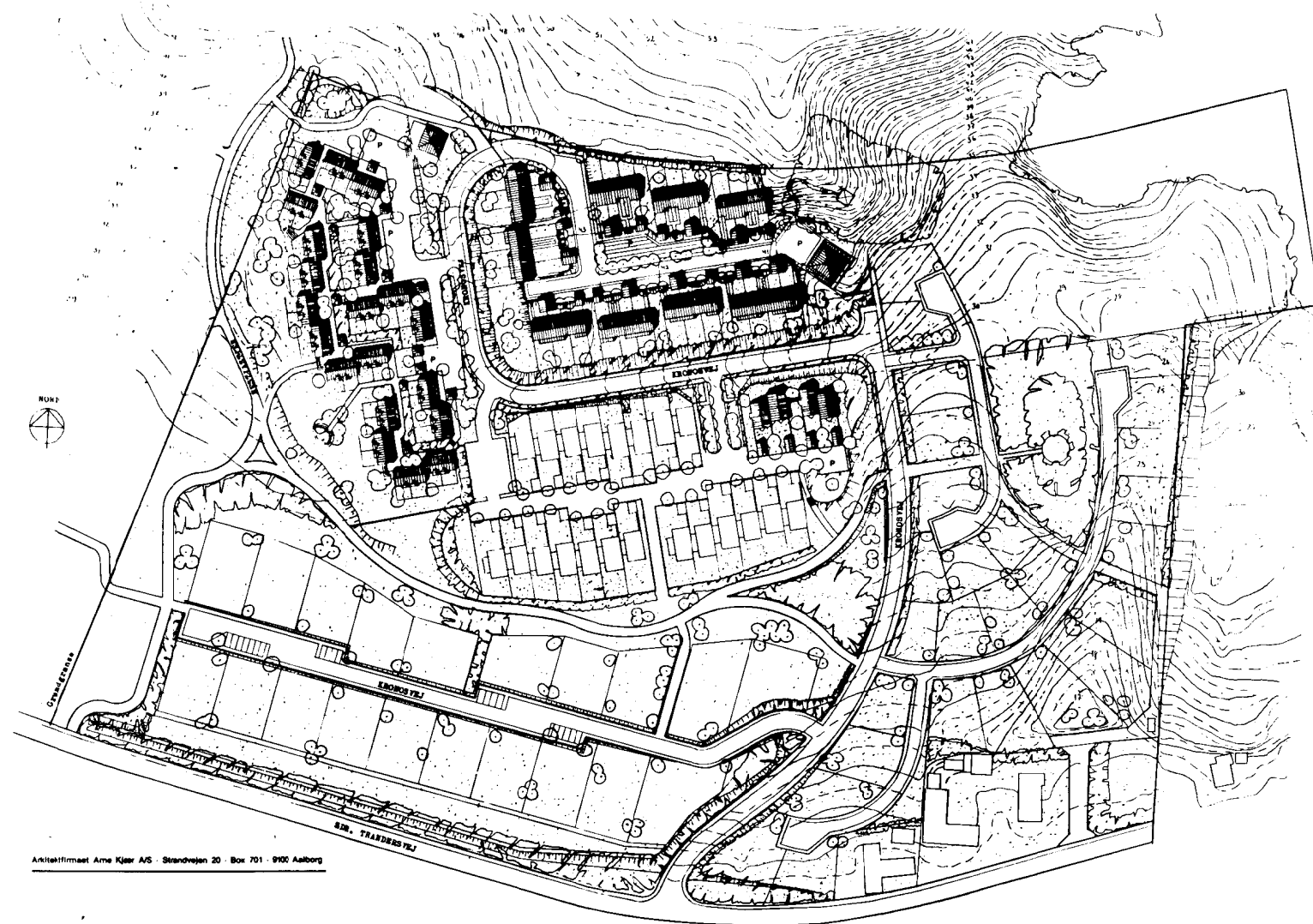
GUG ØST



0 100M 200 300 400 500M

BILAG A
LOKALPLAN

07-013



ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN 07-013

MÅL 1: 2000

BILAG B

Lokalplan nr. 07-013

for et boligområde ved Kronosvej i Gug.

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

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål at fastlægge retningslinier for den videre udbygning af boligområdet ved Kronosvej. Således skal det sikres:

at ny bebyggelse i området gives en udformning, der harmonerer med den eksisterende bebyggelse i området, og at bebyggelsen placeres hensigtsmæssigt i forhold til områdets terrænforhold og omgivelser,

at der sker en fastlæggelse af vejtilslutningerne til det eksisterende vejnet, og der opnås stiadgang for områdets beboere til skole, center, legepladser og øvrige fælles opholdsarealer,

at der udlægges fælles friarealer for områdets beboere, herunder legepladser af forskellig karakter, og

at den del af "Gug Alper", der ligger inden for lokalplanens område, friholdes for bebyggelse.

2. Lokalplanens område

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

Gug By, Sdr. Tranders

1 f, 1 g, 1 h, 1 i, 1 k, 1 l, 1 m, 1 n, 1 o, 1 p, 1 q,
1 r, 1 s, 1 t, 1 u, 1 v, 1 x, 1 y, 1 z, 1 æ, 1 ø, 1 aa,
1 ab, 1 ac, 1 ad, 1 ae, 1 af, 1 ag, 1 ah, 1 ai, 1 ak,
1 al, 1 am, 1 an, 1 ao, 1 ap, 1 aq, 1 ar, 1 as, 1 at,
1 au, 1 av, 1 ax, 1 ay, 1 az, 1 ææ, 1 aoø, 1 ba, 1 bb,
1 bc, 1 bd, 1 be, 1 bf, 1 bg, del af 2 s, 13 a, 14 a,
14 i, 14 k, 14 l, 14 m,

samt alle parceller, der efter den 24.09.86 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

./.. 2.2 Lokalplanens område opdeles som vist på bilag 1 og 2 i følgende områder: A, B, C, D og E .

3. Områdets anvendelse

Områderne A, B, C, D og E

3.1 Områderne udlægges til boligformål.

Områderne A, B og C

3.2 Bebyggelsen må kun bestå af rækkehuse, kædehuse, gruppe-

2.

huse og lignende tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælleshuse og småbygninger til brug for beboerne i områderne.

Område D

3.3 Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse med én bolig på hver grund.

Område E

3.4 Udlægges til fælles opholdsareal og fordelingsvejen.

Område A, B, C og D

3.5 Inden for områderne kan der opføres transformerstationer og andre tekniske anlæg til kvarterets daglige forsyning, når disse udformes og placeres under hensyntagen til bebyggelsens og friarealernes karakter.

4. Bebyggelsens omfang og placering

4.1 Bebyggelsesprocenten inden for områderne A, B, C og D må ikke overstige 25.

4.2 I område A kan opføres maksimalt 4 boliger på de 4 ubebyggede, udstykkede parceller i områdets nordøstlige hjørne, se lokalplanens bilag 2.

4.3 I område B må maksimalt opføres 42 boliger.

4.4 I område C må maksimalt opføres 28 boliger.

4.5 I område D må maksimalt opføres 48 boliger, hvoraf de 20 er bygget.

4.6 Område A, B og C. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglement for småhuse. Med hensyn til den vestlige del af område D henvises til deklaration lyst d. 14.3.78.

4.7 Område A, B og C. Bebyggelse kan placeres i skel uanset bestemmelsen i bygningsreglement for småhuse, afsnit 2.4 om bebyggelsens højde og afstand i forhold til naboskel og sti og anden bebyggelse på samme grund.

5. Bebyggelsens ydre fremtræden

Område A, B og C

5.1 Inden for det enkelte område skal bebyggelsen have et ensartet udseende med hensyn til ydervægsmateria-

ler, tagdækningsmaterialer og taghældning. Ved valg af materialer skal det sikres, at bebyggelsen kommer til at harmonere med bebyggelsen i naboområderne.

5.2 Område A

Tagene udføres med en taghældning på mellem 30 og 45°.

6. Ubebyggede arealer

Område A, B, C og D

6.1 Mindst 15% af hvert af områdernes areal skal indrettes som fælles opholdsareal i princippet som vist på bilag nr. 2.

7. Udstykninger

Område A, B og C

7.1 Grunde kan udstykkes med en størrelse på min. 150 m².

Område D

7.2 Grunde kan udstykkes med en størrelse på min. 400 m² og i princippet vist som på bilag nr. 2.

Område E

7.3 Området må ikke udstykkes yderligere.

8. Vej-, sti- og parkeringsforhold

8.1 Områderne vejbetjenes fra den eksisterende fordelingsvej, Kronosvej, med tilslutninger til denne som vist på bilag nr. 2.

8.2 Boligvejene udlægges med en bredde på 8 m som vist på bilag 2.

8.3 Ved tilslutninger til fordelingsvejen fra områderne B, C og D skal der etableres overkørsler.

8.4 Der må ikke etableres direkte adgang for kørende og gående færdsel til fordelingsvejen fra de tilgrænsende ejendomme/boliger.

8.5 Boligvejene skal gives et forløb og en udformning, som medfører, at den kørende trafik færdes langsomt efter intentionerne i færdselslovens §40.

8.6 Der skal etableres stiadgang for gående og cyklende færdsel fra den nye bebyggelse i områderne til den eksisterende hovedsti, Hestiastien, i princippet som vist på bilag nr. 2.

- 8.7 Interne stier i områderne skal anlægges med en beliggenhed og i et omfang, der sikrer adgang fra den enkelte bolig til hovedstien, fælles parkeringspladser, legepladser og øvrige fælles opholdsarealer.

Område A, B og C

- 8.8 Areal til fælles parkeringspladser skal udlægges i tilknytning til boligvejene. Der udlægges areal svarende til 1 1/2 parkeringsplads pr. bolig.
- 8.9 Inden for område D skal der være mulighed for kørsel fra Kronosvej til transformerstationen som vist på bilag nr. 2.

9. Lednings- og antenneanlæg¹⁾

- 9.1 El-ledninger, TV-kabler og lignende må kun fremføres som jordkabler.
- 9.2 Der må ikke etableres individuelle udendørs antenner.

10. Betingelser 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.²⁾
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke uden Aalborg kommunes tilladelse tages i brug, før veje, stier, opholdsarealer og fælles parkeringspladser er anlagt, som nævnt i afsnit 6 og 8.

11. Grundejerforeninger

Område A, B, C og D

- 11.1 For hvert område skal oprettes en lokal grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for det enkelte område. For område D skal der dog oprettes to grundejerforeninger. En for området vest for fordelingsvejen og én for området øst for fordelingsvejen.³⁾

¹⁾ Der gøres opmærksom på eksisterende nedlagte fjernvarmeledning som vist på bilag nr. 2. Oplysninger herom fås i magistratens 5. afd., Aalborg kommune.

²⁾ Aalborg byråd har nedlagt forbud mod direkte elvarme i områder for ny bebyggelse.

³⁾ Medlemspligten gælder også eksisterende grundejere i område A i.h.t. deklaration lyst d. 6.2.1979, og for den vestlige del af område D, i.h.t. deklaration lyst d. 14.3.78. Medlemspligten gælder ikke for ejendommene med udkørsel til Sdr. Tranders Vej.

Grundejerforeningerne forestår drift, vedligeholdelse m.v. samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse af fællesarealer og fællesanlæg, herunder private fællesveje og -stier inden for hvert af områderne.

- 11.2 Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Aalborg kommune.
- 11.3 Grundejerforeningerne 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.
- 11.4 Grundejerforeningerne skal i fælleskab forestå drift, vedligeholdelse m.v. af den del af område E, der er fællesareal. Grundejerforeningerne skal endvidere i fællesskab forestå drift, vedligeholdelse m.v. samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse af fordelingsvejen og den private fællesti.*)
- 11.5 Samtlige grundejere inden for lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af en i henhold til byplanvedtægt nr. 77 for Gug Øst, §7, stk. 2 oprettet overordnet grundejerforening, hvis formål bl.a. er at administrere fællesarealer og støjafskærmningsbælter samt lignende af mere overordnet karakter.

12. Ophævelse af byplanvedtægt og dele af deklaration

- 12.1 Byplanvedtægt nr. 77 for Gug Øst, som blev godkendt af miljøministeriet, planstyrelsen den 5. april 1977, ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan bortset fra vedtægtens §7 stk. 2 incl. fodnote.

- 12.2 I deklaration for område til tæt-lav bebyggelse ved Kronosvej i Gug Øst, tinglyst den 6.2.1979, ophæves følgende:

Grænseændring.

Deklarationens grænse mellem områderne A og B ændres til at svare til grænsen mellem lokalplanens områder A og B.

Afsnit A ophæves.

Afsnit B, C og K ophæves for så vidt angår matr. nre. 1 ai, 1 ak, 1 al, 1 am, 1 aø, 1 ba, 1 bb, 1 bc, 1 bd og 1 be.

*) Område D

Der gøres opmærksom på deklaration lyst d. 14.3.78, hvorefter der er fastsat nærmere regler for drifts- og vedligeholdelse m.m. af den sydligste del af fordelingsvejen.

Afsnit F ophæves for så vidt angår matr. nr. 1 aø, 1 ba, 1 bb, 1 bc, 1 bd og 1 be.

Afsnit D, E og M ophæves for områderne B, C, D og E.

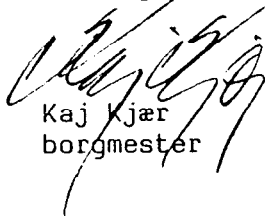
Afsnit N ophæves.

12.3 I deklaration for den vestlige del af område D, tinglyst d. 14.3.78, ophæves følgende afsnit C, pkt b.

Vedtagelsespåtegning

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

Aalborg byråd, den - 9 NOV. 1987


Kaj Kjær
borgmester



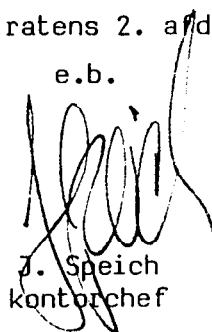
JS/mg

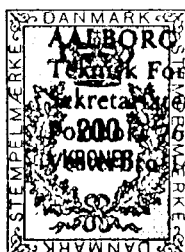
Lokalplanen er i medfør af kommuneplanlovens § 30 offentligt bekendtgjort den 21. november 1987 fra hvilken dato, planen har retsvirkning.

Aalborg kommune, magistratens 2. afdeling, den

e.b.

- 4 DEC. 1987


J. Speich
kontorchef



Matr.nr. 1 f m.fl.

Gug

Retten i Aalborg

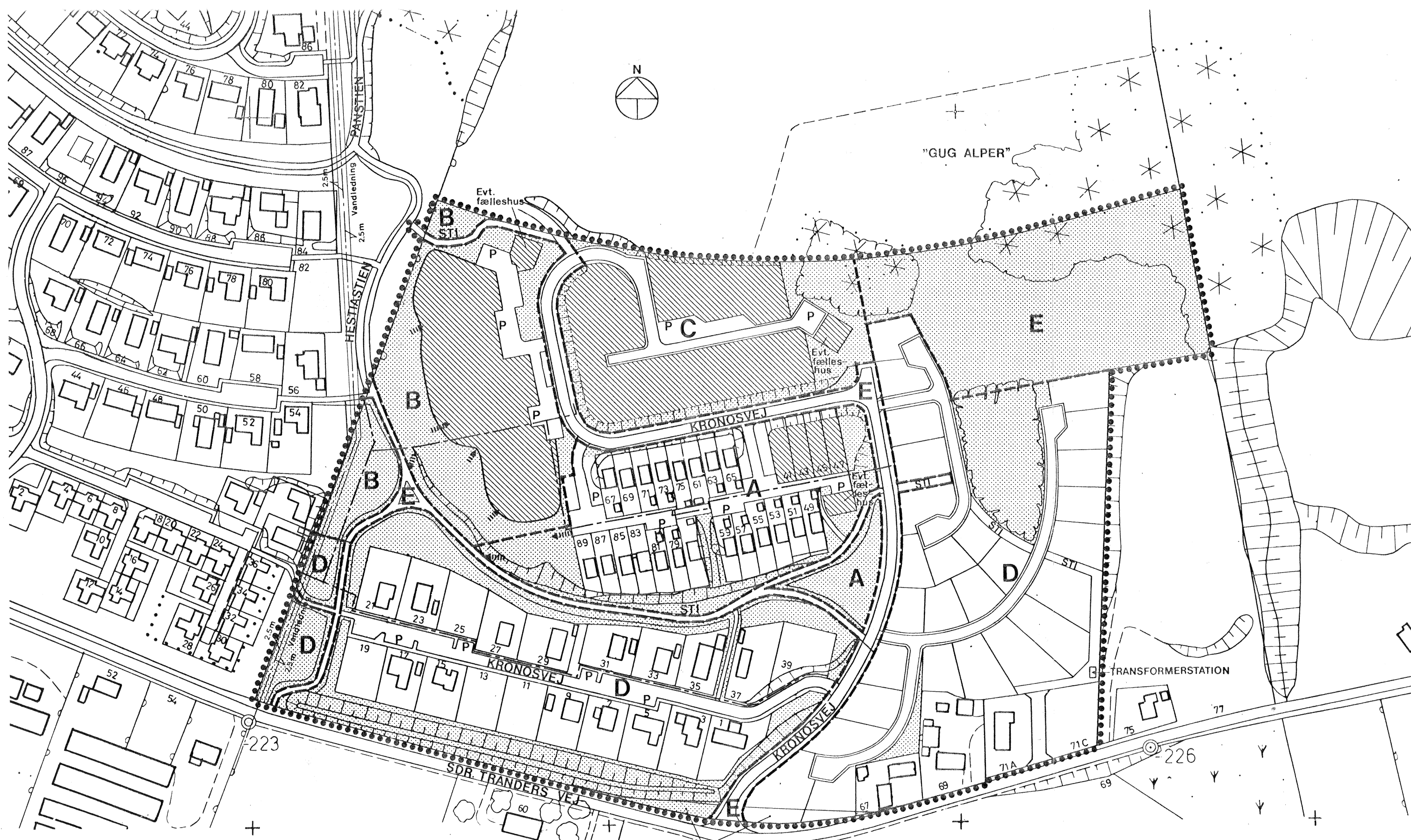
indført den 08/12 1987

Lyst under nr. 73139

Del 2.1 angående matr. nr. på de i

Lign

15/12



Eks. oversigtsareal
15x90 m

- LOKALPLANGRÆNSE
- OMRÅDEGRÆNSE
- //// BYGGEOMRÅDE
- FÆLLES OPHOLDSAREAL
- ||||| STI
- ~~~~~ BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING
- FJERVARMELEDNING

LOKALPLAN 07-013
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

MÅL 1:2000
DATO 10.09.1987

BILAG NR. 2