

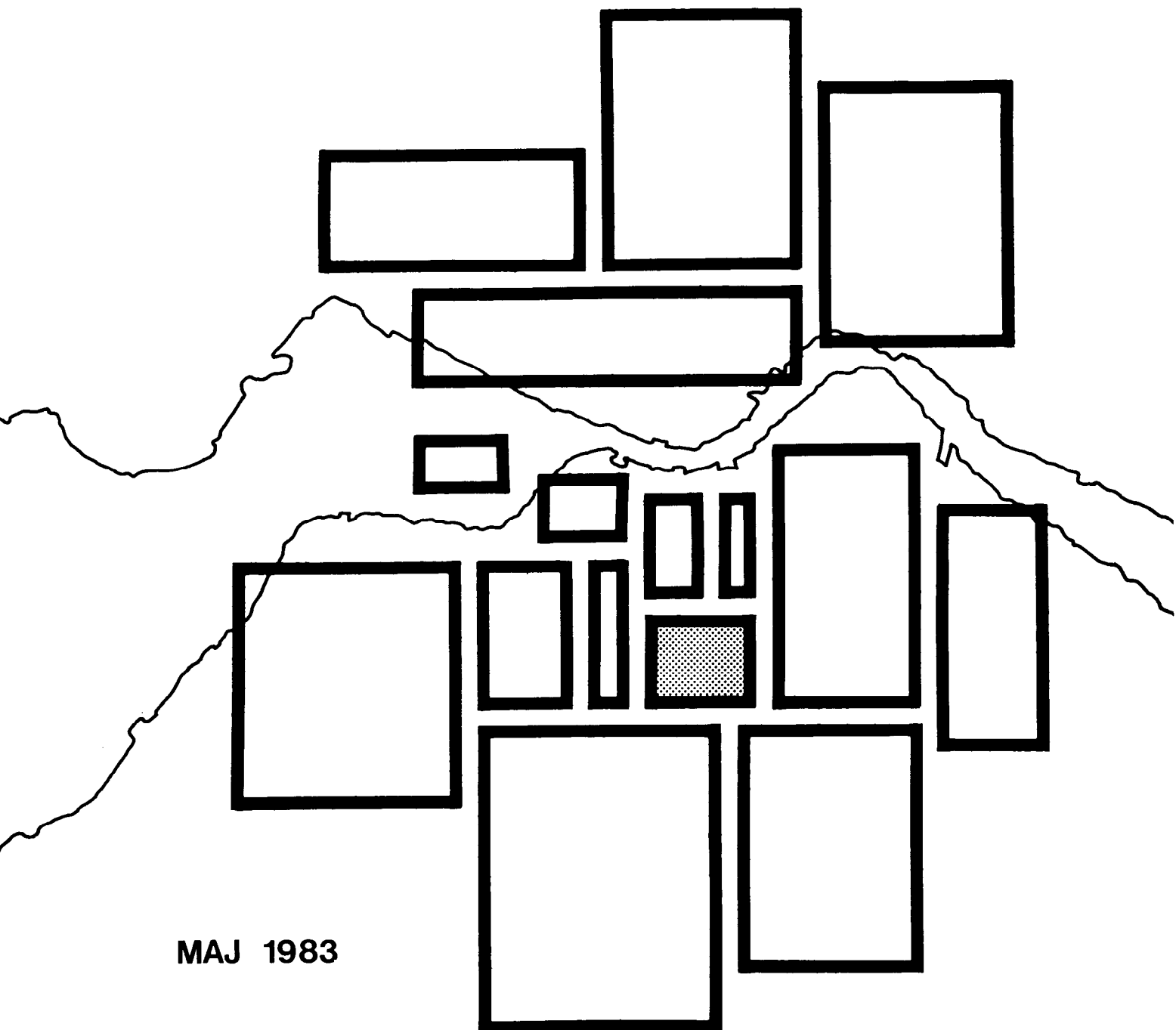


LOKALPLAN

07 - 009

BOLIGOMRÅDE, METISVEJ

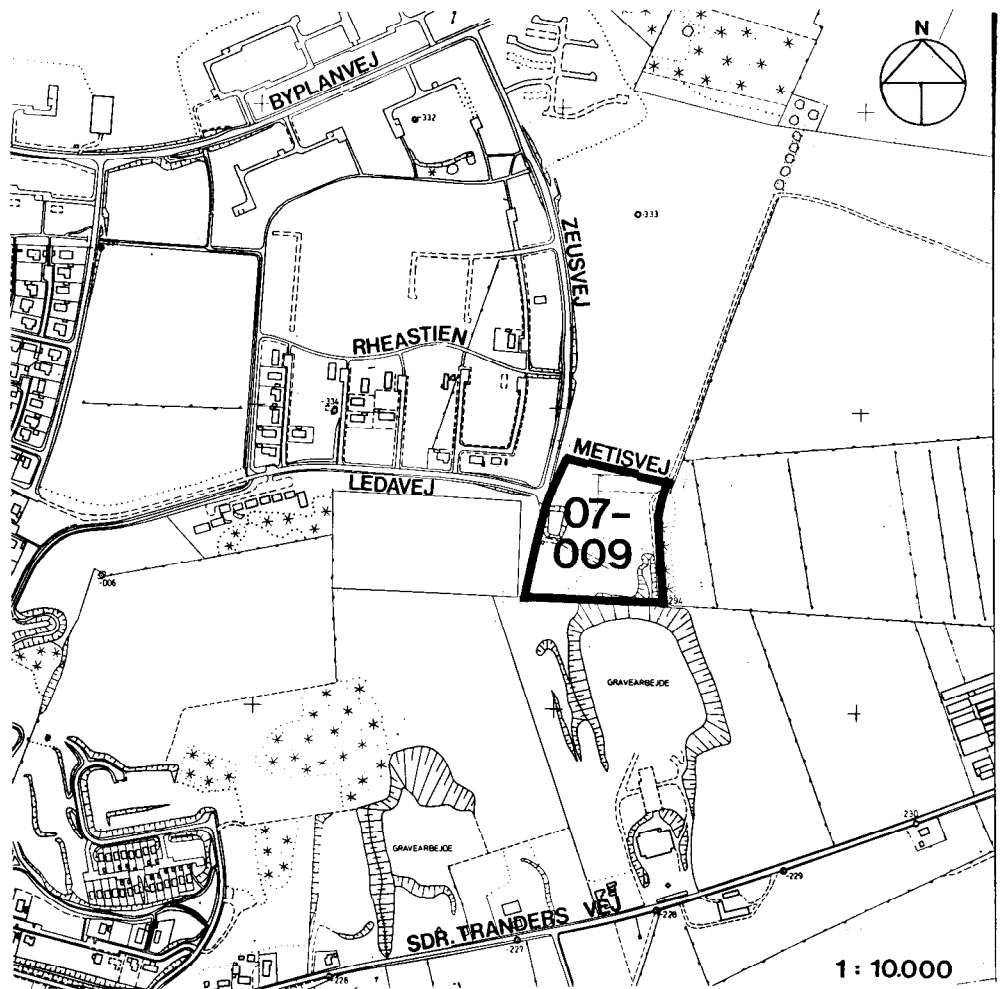
AALBORG
KOMMUNE
MAGISTRATENS
2. AFDELING



MAJ 1983

INDHOLDSFORTEGNELSE

<u>REDEGØRELSE</u>	Side
Lokalplanens baggrund og område	1.
Lokalplanens indhold	1.
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning i området	2.
1. Dispositionsplan for Gug Øst	
2. Kommunens § 15-rammer	3.
3. Kommunens spildevandsplan	
4. Byplanvedtægt nr. 77 for Gug Øst	4.
Lokalplanens retsvirkninger	4.
Bilag A	
Bilag B	
Bilag C	
<u>LOKALPLAN</u>	
1. Lokalplanens formål	1.
2. Lokalplanens område	1.
3. Områdets anvendelse	1.
4. Udstykning	2.
5. Vej- og stianlæg	2.
6. Tekniske anlæg	2.
7. Bebyggelsens omfang og placering	3.
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	3.
9. Ubebyggede arealer	4.
10. Hegning	4.
11. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse	4.
12. Fælles grundejerforening for den nordlige del af Gug Øst	4.
13. Ejerlaug	5.
Ophævelse af byplanvedtægt	5.
Vedtagelsespåtegning	5.
Bilag nr. 1	
Bilag nr. 2	



Lokalplanens baggrund og område

Lokalplan nr. 07-009 er udarbejdet på grundlag af en privat bygherres ønske om at sikre, at et område i Gug Øst kan bebygges med en tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen er endvidere udarbejdet for at sikre at kommunens beboere får kendskab til de aktuelle ønsker om bebyggelsens karakter samt indsigt i lokalplanlægningens konsekvenser. Lokalplanområdet er vist på ovenstående oversigtskort.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at området kun må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med højst én etage med udnyttelig tagetage. Som et eksempel på områdets fremtidige anvendelse er vist en skitse på en skitseplan, som er godkendt i princippet af Aalborg kommune. Bebyggelsen rummer 67 boliger (se bilag C). Bebyggelsen består af en rækkehusbebyggelse, hvor boligerne er grupperet omkring et forløb af gader og torvepladser. Indretning, belægning og beplantning af torvene tænkes udført, således at der her skabes mulighed for fællesaktiviteter og leg.

Lokalplanen åbner mulighed for, at bebyggelsen kan udføres som en samlet bebyggelse uden detailudstykningsplan samt mulighed for at bebyggelsen kan udstykkes med en eller flere boliger pr. grund. Dette kan ske efter en samlet bebyggelsesplan godkendt af Aalborg kommune omfattende mindst ét byggeområde.

Fra Metisvej er der vejadgang til bebyggelsens to parkeringspladser. Bebyggelsens interne veje gives en speciel udformning, som skal virke hastighedsnedsættende. Stræder og torve mellem husene udformes, således at kørsel med ambulancer, brandbiler, flyttebiler og lignende kan finde sted. Kortvarig af- og pålæsning kan ligeledes tillades. Vejudlæg skal ske efter bestemmelserne i vejlovgivningen.

Fra torvene etableres stiforbindelser til områdets friarealer samt til omkringliggende stisystemer. Langs Metisvej anlægges der en stiforbindelse med adgang til busstoppested ved Zeusvej gennem boligområdet nord for Metisvej (se bilag A). Syd for bebyggelsen etableres en sti med forbindelse til de vest for Zeusvej liggende boligbebyggelser samt de fremtidige bebyggede områder mod øst. Stien anlægges i et lavere niveau end de nord for liggende haver, således at udsigten fra husene ikke generes. Indtil skråningen mod kridtgraven er færdigreguleret, etableres der et levende hegn langs stien.

Bebyggelsen fordeles, således at den tæt-lave bebyggelse tilpasses det kuperede terræn mest muligt og placeres under hensyntagen til landskabets høje og markante beliggenhed. Lokalplanen sikrer endvidere, at husene fremstår ensartet, således at bebyggelsen får et helhedspræg.

På de fælles opholdsarealer kan der med godkendelse fra Aalborg kommune tillades opført mindre fællesbygninger for beboerne i området, når disse bygninger formes i overensstemmelse med den omliggende boligbebyggelse og iøvrigt efter Aalborg kommunes skøn ikke virker skæmmende for området.

Inden for lokalplanens område findes en transformerstation og et regnvandsbassin, der skal modtage overfladevand både fra lokalplanens område samt fra boligområdet omfattet af lokalplan nr. 07-003 umiddelbart vest for Zeusvej (se bilag A).

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning i området

1. Dispositionsplan for Gug Øst

I dispositionsplanen foreslås Gug Øst-området opdelt i 13 områder til boligbebyggelse i form af parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse og et område til center, skole og institutionsbyggeri.

Det foreslås endvidere i dispositionsplanen, at der inden for hvert af de 13 boligområder kan opføres enten udelukkende individuelt opførte parcelhuse eller udelukkende tæt-lav bebyggelse i form af række- eller kædehuse, eller eventuelt en blanding af begge bebyggelsesformer for på denne måde at åbne mulighed for et mere varieret bomiljø.

Nærværende lokalplan indgår således i en opfølgning af dispositionsplanens intentioner vedrørende den fremtidige byudvikling i Gug Øst og som en mere detaljeret planlægning af samme.

På bilag A er vist, hvorledes lokalplanområdet indgår i dispositionsplanens forslag til byudvikling i Gug Øst.

2. Kommunens § 15-rammer

Kommunen og planstyrelsen har indgået en aftale om rammer for de nærmeste års byudvikling i kommunen. Heri indgår nogle midlertidige bestemmelser for indholdet af de lokalplaner, som udarbejdes inden for disse rammer, som kaldes § 15-rammer efter den paragraf i kommuneplanloven, hvori rammerne omtales.

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens § 15-rammer og udgør en del af rammernes område 102. Heri anføres bl.a. at lokalplanen skal sikre:

at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg såsom børneinstitutioner, varme-central og lignende samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,

at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 25, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom til parcelhus overstiger 25 og til tæt-lav bebyggelse 40,

at mindst 15% af området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for beboerne i det pågældende område,

at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager.

Da man har valgt at udlægge store friarealer i området omkring den tæt-lave bebyggelse i stedet for at gøre den enkelte ejendom forholdsmæssig stor, kan en del af ejendommene inden for området ikke overholde bebyggelsesprocenten på 40 af ejendommens nettoareal. Derfor har man ved beregning af bebyggelsesprocenten tilladt, at der til den enkelte ejendoms grundareal kan medregnes en del af fællesarealerne inden for byggeområderne, således at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendoms bruttoetageareal på højst 40 kan overholdes. Dette sker i overensstemmelse med bestemmelser i bygningsreglement 1977.

Den viste rækkehusbebyggelse (se bilag C), som danner grundlag for lokalplanforslaget, overholder § 15-rammernes retningslinier for områdets samlede bebyggelsesprocent, bebyggelsesprocenten for den enkelte grund og for udlæg af samlede friarealer inden for lokalplanområdet.

3. Kommunens spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan og er beliggende i et område, som skal separatkloakeres, d.v. s. spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning.

Der skal etableres afvanding af lokalplanområdet med regnvand til eksisterende bassin og spildevand til eksisterende ledning ved bassinet.

4. Byplanvedtægt nr. 77 for Gug Øst

Lokalplanens område er omfattet af byplanvedtægt nr. 77 og ./. udgør en del af vedtægtens område nr. 11. Se bilag B.

I byplanvedtægten, der er godkendt af planstyrelsen den 5. april 1977, fastlægges de overordnede bestemmelser om arealanvendelse, vej- og stiforhold, bebyggelsens omfang og placering m.v. for området øst for Gug mellem motorvejen og Sdr. Tranders Vej.

Denne lokalplan skal således ses som en nøjere planlægning for den pågældende del af Gug Øst inden for de rammer, der er fastlagt i byplanvedtægten.

Med den endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves byplanvedtægtens bestemmelser for lokalplanens område.

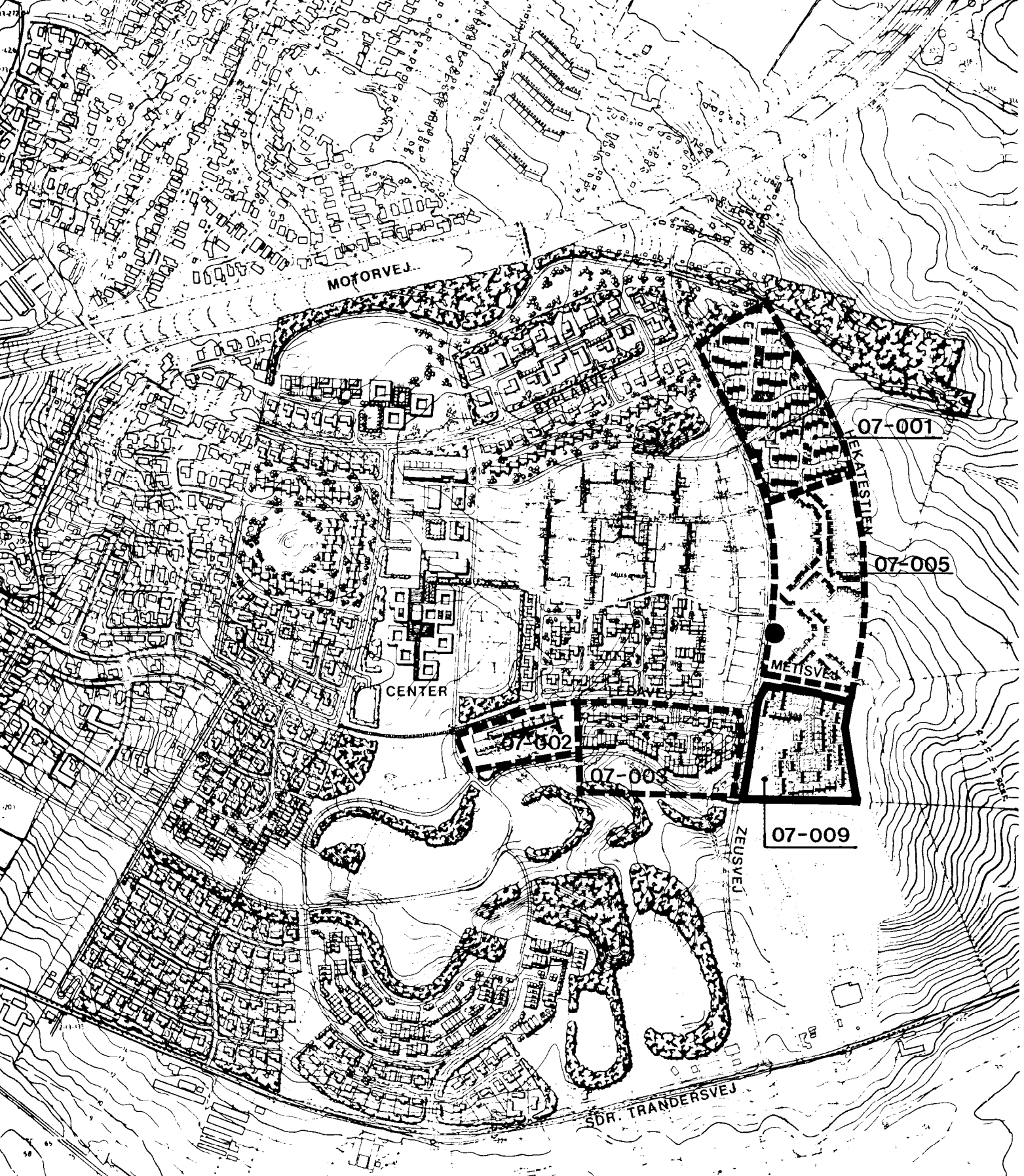
Lokalplanens retsvirkninger

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 dispensationer til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer 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.

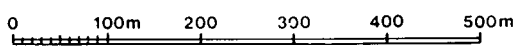


----- GÆLDENDE LOKALPLAN

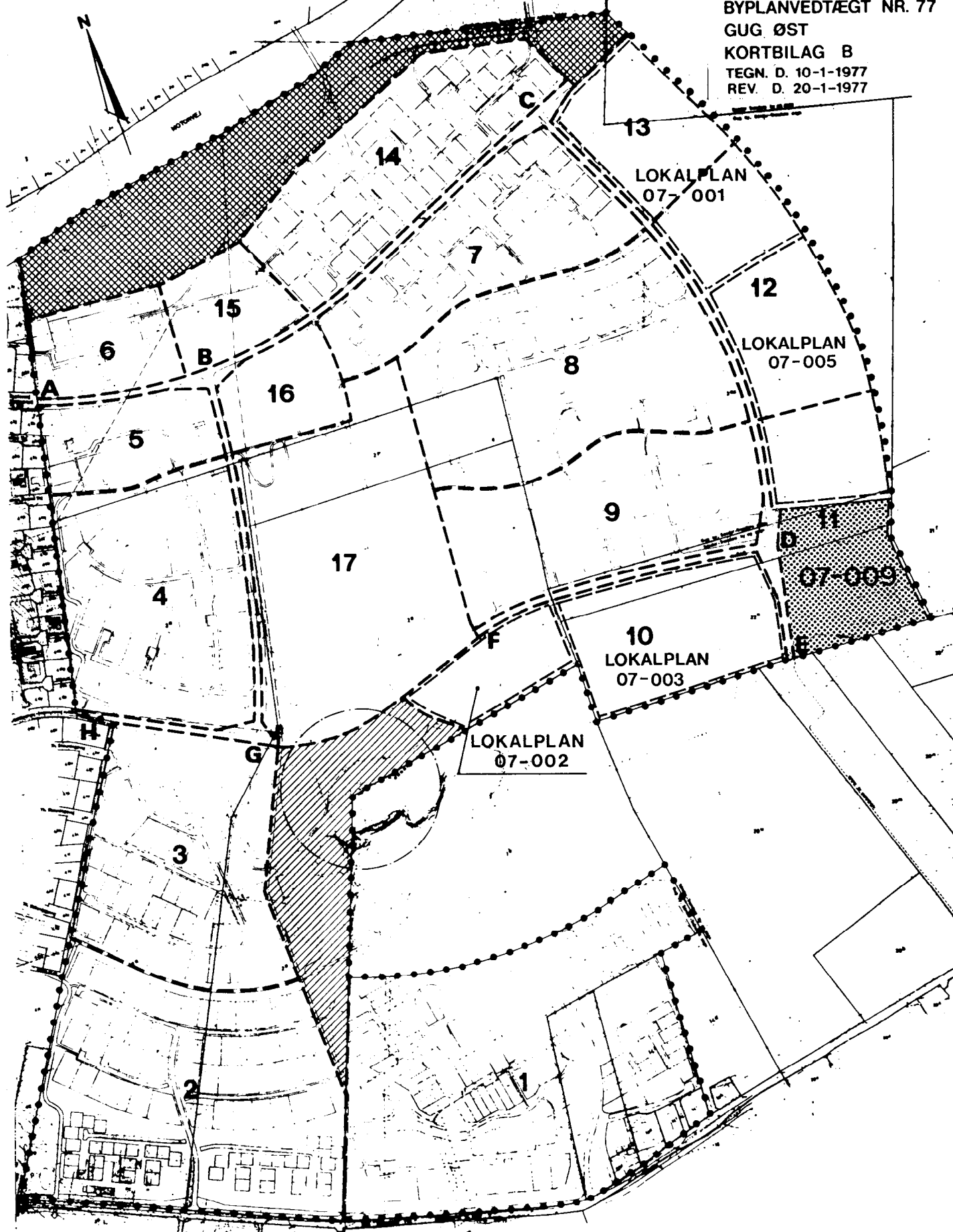
———— OMRÅDE OMFATTET AF NÆRVÆRENDE LOKALPLAN

● BUSSTOP

FORSLAG TIL DISPOSITIONSPLAN FOR GUG ØST



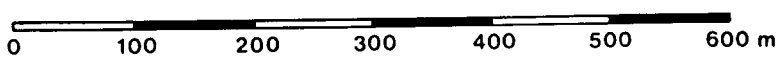
BILAG A
LOKALPLAN 07-009

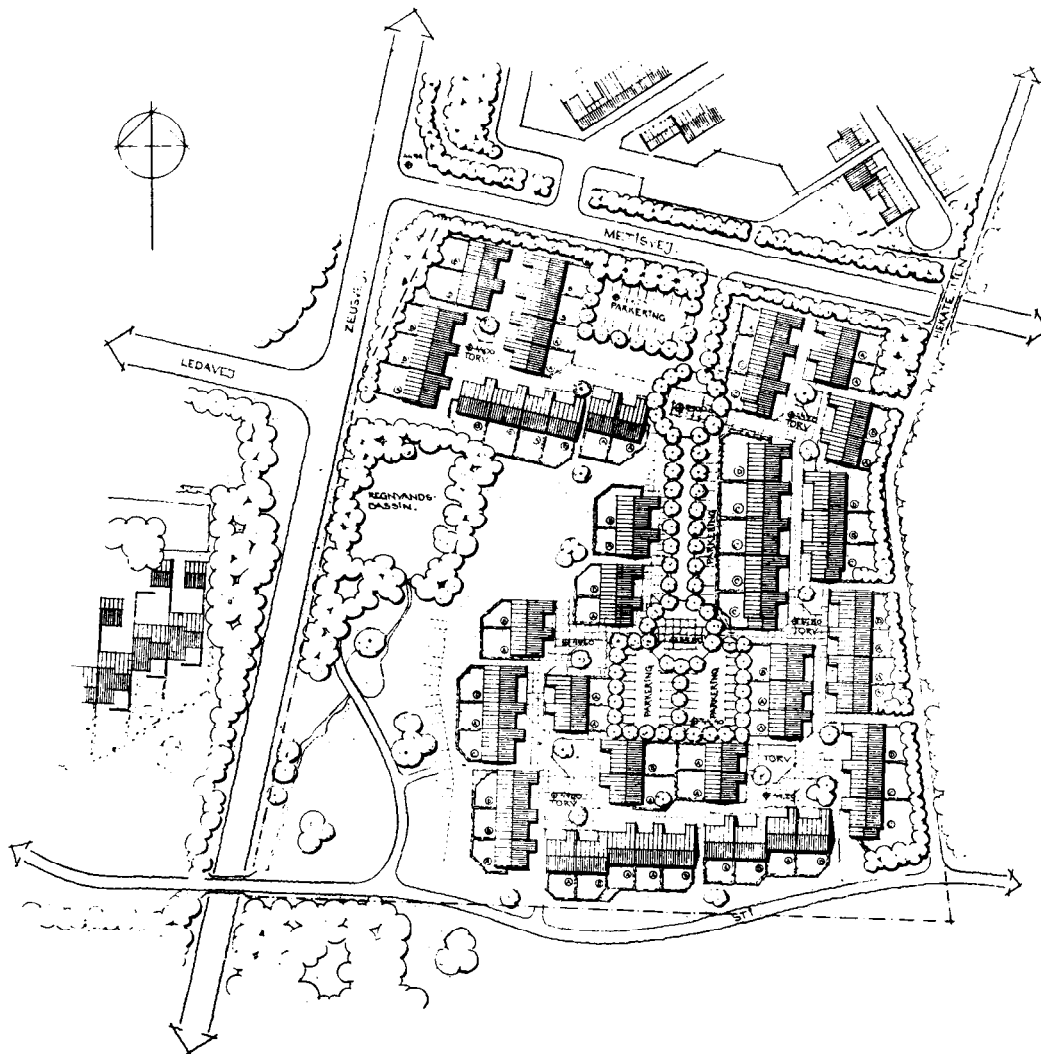


SIGNATUR :

- • • • OMRÅDEGRÆNSE FOR BYPLANVEDTÆGT NR. 77
- AFSNITSGRÆNSE
- ////// FÆLLES FRIAREAL FOR AFSNIT 1, 2, 3, 4, 5 OG 10
- ▒▒▒▒ FÆLLES FRIAREAL FOR AFSNIT 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13 OG 14
- ▒▒▒▒ OMRÅDE OMFATTET AF NÆRVÆRENDE LOKALPLAN

BILAG B
LOKALPLAN 07-009





CHR. PEDERSENS TEGNESTUE ARKITEKTER M.A.A.
BUDOLFI PLADS 1 9000 ÅRHUS N. ØS-121200
14.06.1982

ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN 07-009

MÅL 1 : 2000

DATO 21.12.1982

BILAG C

AALBORG KOMMUNE

Lokalplan nr. 07-009
for et område syd for Metisvej i Gug Øst.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2, stk. 1 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge rammerne for opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse inden for det på bilag nr. 1 viste område, således

at vej- og stisystemet udformes under hensyntagen til de svage trafikanter,

at der anlægges kvarterstier i forlængelse af det øvrige kvarterstisystem i Gug Øst,

at der anlægges stiforbindelser fra boligerne til kvarterstierne.

2. Lokalplanens område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag nr. 1 og 2 og omfatter følgende ejendomme:

Gug by, Sdr. Tranders
Del af matr. nr. 3 as og matr. nr. 3 re

Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders
Del af matr. nr. 32 a

samt alle parceller, der efter den 21. december 1982 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål med tilhørende fælles bygninger, anlæg og arealer. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse.

3.2 Aalborg kommune kan tillade, at der i boligerne drives et sådant erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesbygninger under forudsætninger af,

at erhvervet udføres af den, der bebor den pågældende bolig,

at det pågældende erhverv efter Aalborg kommunes skøn drives på en sådan måde, at bygningens karakter af beboelsesbygning ikke forandres (herunder ved skilting eller lignende), og området karakter af boligområde ikke brydes,

at erhvervet ikke medfører ulempe for de omboende,

2.

at erhvervet ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til ved den pågældende bolig.

3.3 Inden for området kan der med Aalborg kommunes godkendelse, udover den eksisterende transformerstation, opføres transformerstationer til kvarterets forsyning.

4. Udstykning

4.1 Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 150 m². Udstykning må kun foretages efter en af Aalborg kommune godkendt samlet plan omfattende mindst et byggeområde.

4.2 Udstykning må kun foretages inden for de på bilag nr. 2 viste 5 byggeområder, og i et antal af max. 70 grunde/boliger inden for lokalplanens område.

5. Vej- og stianlæg

5.1 Der udlægges arealer til nye veje (private fællesveje) og parkeringspladser med en beliggenhed og omfang som vist i princippet på bilag nr. 2.

Vej A - B	9 m br.
Stien a - b (Hekatestien) og c - d	4 m br.

5.2 Der skal kunne sikres vejadgang til den enkelte grund via vej- og parkeringsarealerne vist på bilag nr. 2. Vejudlæg vil ske efter bestemmelserne i vejlovgivningen.

5.3 Ved anlæg af de fælles opholdsarealer skal der sikres en stiforbindelse langs områdets sydlige grænse i princippet som vist på bilag nr. 2. Stiforbindelsen kan med Aalborg kommunes godkendelse etableres helt eller delvist uden for lokalplanens område med forbindelse til stisystemet vest for Zeusvej og syd for Ledavej.

5.4 Der skal etableres stiforbindelse fra vejarealerne til de fælles opholdsarealer.

5.5 Der skal etableres stiforbindelse/fortov langs Metisvej for gående færdsel til busstoppesteder m.v. i princippet som vist på bilag nr. 2. i en bredde af min. 2 m.

5.6 De interne stier skal forbindes med det overordnede stisystem for Gug Øst i princippet som vist på bilag nr. 2.

6. Tekniske anlæg*

6.1 El-ledninger , herunder til vejbelysning, må kun fremfø-

* Opmærksomheden henledes på, at der er placeret transformerstation og regnvandsbassin som vist på bilag nr. 2. Tilkørsel kan ske fra Zeusvej. Regnvandsbassinet modtager overfladevand fra områder omfattet af lokalplan nr. 07-003 samt nærværende lokalplan.

res som jordkabler inden for området.

6.2 Udendørs, private antenneanlæg må ikke opstilles inden for området.

7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelsesprocenten for hele området under èt må ikke overstige 25.

7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 regnet af ejendommens areal incl. en forholdsmæssig andel af det fælles opholdsareal inden for et byggeområde.

7.3 Bebyggelse til boligformål skal placeres inden for de på bilag nr. 2 viste byggeområder.

7.4 Bebyggelse inden for området må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage. Bygningernes højde må ikke overstige 8,5 m målt fra det niveauplan, der er fastsat for den pågældende grund.

7.5 Bebyggelse må ikke opføres nærmere skel mod Zeusvej end 10 m og nærmere skel mod Metisvej end 5 m. Ved hjørnet af Zeusvej og Metisvej nedsættes afstanden til 5 m (se bilag nr. 2).

7.6 Bebyggelse må kun opføres efter en af Aalborg kommune godkendt samlet bebyggelsesplan, der omfatter mindst èt byggeområde og således at forholdet til de omkringliggende byggeområder belyses, vedr. skygge, indblik m.v.

7.7 På de fælles friarealer kan der opføres fælleshus, solfangere, mindre redskabsbygninger o.l. småbygninger ialt max. 300 m² til fælles brug for lokalplanområdets beboere på betingelse af, at bebyggelsens karakter og helhedspræg ikke skæmmes derved.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter Aalborg kommunes skøn virker skæmmende.

8.2 Af hensyn til bebyggelsens høje og markante beliggenhed i det åbne kuperede terræn må der til udvendige bygningssider og tagflader kun anvendes jordfarver efter Aalborg kommunes godkendelse. Farvesætningen på bebyggelsen inden for et byggeområde skal være ensartet, således at bebyggelsens helhedspræg sikres. Til døre og vinduesrammer kan der dog anvendes kontrastfarver.

9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Der udlægges areal til et 5 m bredt beplantningsbælte som vist på bilag nr. 2.
- 9.2 Mindst 15% af området skal anlægges som fælles opholdsareal for beboerne i lokalplanens område. Anlægget skal udføres efter en samlet plan for terrænregulering og anlæg af de ubebyggede arealer i området, der skal godkendes af Aalborg kommune.

10. Hegning

- 10.1 Hegning af de enkelte grunde må kun ske efter en samlet plan godkendt af Aalborg kommune.

11. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1 Før ny bebyggelse i et byggeområde tages i brug, skal det pågældende områdes adgangsvej, stier og evt. fælles parkeringspladser være anlagt efter lokalplanens bestemmelser herom.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke uden Aalborg kommunes godkendelse tages i brug, før der er etableret det i afsnit 9 stk. 9.1 og 9.2 nævnte beplantningsbælte og fælles friareal og de i afsnit 5 nævnte stier uden for byggeområderne.
- 11.3 Samtlige nye boliger inden for lokalplanens område skal tilsluttes Aalborg kommunale fjernvarmeforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.
- 11.4 Samtlige nye boliger inden for lokalplanens område skal tilsluttes fælles antenneanlægget. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

12. Fælles grundejerforening for den nordlige del af Gug Øst

- 12.1 Samtlige grundejere inden for lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af en fælles grundejerforening for den nordlige del af Gug Øst (afsnit 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13 og 14 i byplanvedtægt nr. 77, Gug Øst), oprettet ved overenskomst som omtalt i byplanvedtægt nr. 77, side 4.

Den fælles grundejerforening har som formål at tage skøde på og administrere fællesarealer, fællesanlæg, støjafskærmningsbælter og lignende af mere ekstern karakter i den nordlige del af Gug Øst.

13. Ejerlaug

- 13.1 Såfremt der findes mere end en grundejer inden for lokalplanens område, skal der oprettes et ejerlaug med medlemspligt for samtlige grundejere.
- 13.2 Ejerlauget skal oprettes senest, når der er udstedt i-brugtagningstilladelse på husene inden for to byggeområder, eller når Aalborg kommune kræver dette.
- 13.3 Ejerlauget er pligtig til efter påkrav fra den oprindelige bygherre vederlagsfrit at overtage og tage skøde på de i afsnit 5, stk. 5.1 og 5.2 nævnte veje og stier og de i afsnit 9, stk. 9.2 nævnte fælles arealer og anlæg, når disse er anlagt.
- 13.4 Ejerlauget skal forestå drift, vedligeholdelse og renholdelse af de i afsnit 7, stk. 7.7 nævnte fællesanlæg og de i afsnit 9 nævnte fælles opholdsarealer og anlæg samt vedligeholdelse og renholdelse af de i afsnit 5 nævnte veje og stier.
- 13.5 Ejerlaugets vedtægter skal godkendes af Aalborg kommune.


Ophævelse af byplanvedtægt


Den under den 5. april 1977 af planstyrelsen godkendte byplanvedtægt nr. 77 for Gug Øst ophæves for såvidt angår det af nærværende lokalplan omfattede område.

Vedtagelsespåtegning

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

Aalborg kommune, magistratens 2. afdeling d. ²¹
6. 1983


Hans Brusgaard
rådmand

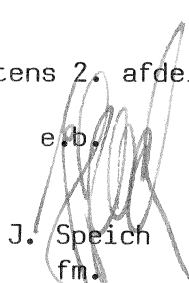

Victor Saabye
sekr. chef

JS/mg

Lokalplanen er i medfør af kommuneplanlovens § 30 offentligt bekendtgjort den 25. juni 1983, fra hvilken dato planen har retsvirkning.

Aalborg kommune, magistratens 2. afdeling, den

-5 JULI 1983

e.b.

J. Speich
fm.

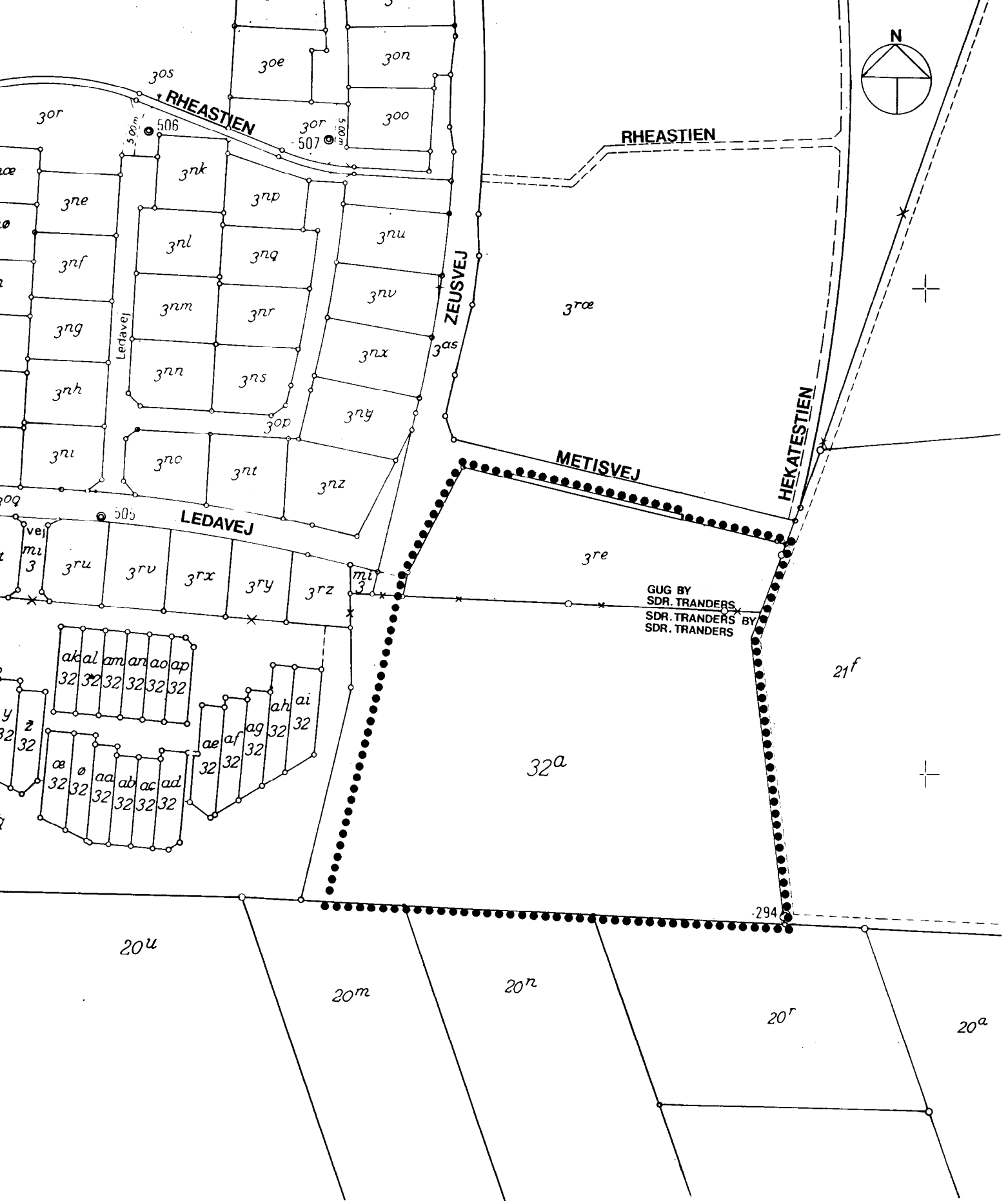
Indført i dagbogen
for retten i Aalborg

07.07.83 16378 - C

LYST på 3 as, 3 re ^{Gug} 32 a Sch. Trankis

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
10/80



SIGNATUR :

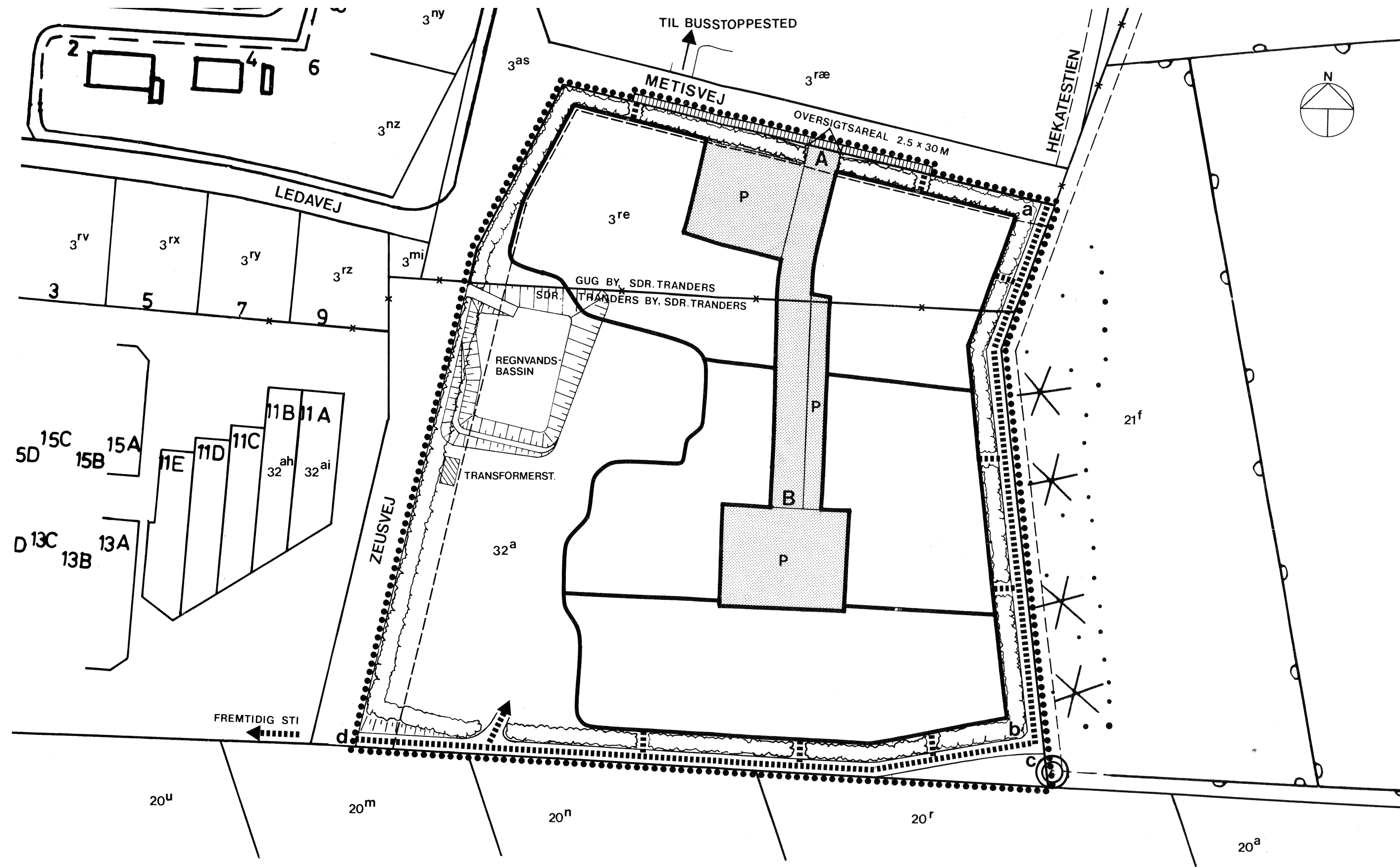
●●●●●● LOKALPLANGRÆNSE

LOKALPLAN 07-009
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

MÅL 1 : 2000

DATO 21.12.1982

BILAG NR. 1



- SIGNATUR:
- LOKALPLANGRÆNSE
 - ▨ VEJ- OG PARKERINGSAREAL
 - BYGGEOMRÅDE
 - ⋯ 5 M BEPLANTNINGSBÆLTE
 - ▬ STIFORBINDELSE
 - - - BYGGELINIE
 - ▤ STI / FORTOV

LOKALPLAN 07-009
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

MÅL 1 : 1000
 DATO 26.5.1983 BILAG NR. 2