

LOKALPLAN 4-4-102

BOLIGER VED TINBERGENS ALLE UNIVERSITETSOMRÅDET



AALBORG KOMMUNE
TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN
MARTS 2009

Nærmere oplysninger

Aalborg Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Stigsborg Brygge 5, Postboks 219
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2000

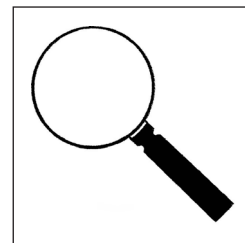
Lokalplanen er udarbejdet af KPF Arkitekter og Rosseels Tegnesteue i samarbejde med Aalborg Kommune

Forsidebilledet viser lokalplanområdet - med udsigt ud over Sønder Tranders by

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet



Vejledning

Hvad er en lokalplan?	4
-----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	7
Kvalitetsvejledning	11
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	17
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	19
Servitutter	20

Planbestemmelser

Indledning	21
1. Formål	22
2. Område og zonestatus	22
3. Arealanvendelse	22
4. Udstykning	23
5. Bebyggelsens placering og omfang	23
6. Bebyggelsens udseende	24
7. Ubebyggede arealer	25
8. Veje, stier og parkering	26
9. Tekniske anlæg	27
10. Miljø	27
11. Grundejerforening	27
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	28
13. Lokalplan og byplanvedtægt	28
14. Servitutter	28
15. Retsvirkninger	28
Vedtagelse	29

Bilag

Anvendelseskategorier, Bilag A *	31
Støj fra erhverv, Bilag B *	33
Støj fra trafik, Bilag C *	35
Parkeringsnormer, Bilag F *	37

* Bilagene stammer fra kommuneplanen. I lokalplanen er de medtaget i relevante uddrag.

Matrikelkort	Bilag 1
Vejstruktur	Bilag 2
Delområder	Bilag 3
Byggefelter	Bilag 4
Grønne friarealer	Bilag 5
Arealanvendelse	Bilag 6
Principbebyggelsesplan	Bilag 7



Vejledning

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. Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover 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, der viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg *kan* udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Øvrige bilag. Lokalplanen indeholder herudover følgende bilag: Anvendelseskategorier, Støj fra erhverv, Støj fra trafik og Parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanbestemmelserne.

Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave 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 vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens 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.

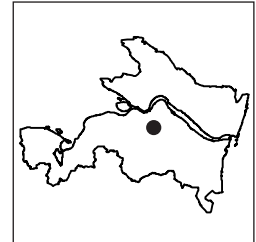
Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Redegørelse Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet



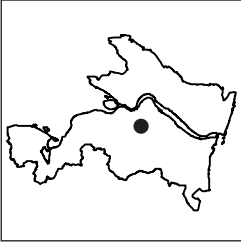
Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000. Luftfoto optaget 2005

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanens formål er at fastlægge det planlægningsmæssige grundlag for en fortsat udvikling af universitetsområdet – et nyt boligområde vest for Sønder Tranders. Lokalplanen gør det muligt at etablere et nyt boligområde bestående af både tæt-lav, åben-lav og etageboligbebyggelse.

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

Formålet er endvidere at overføre landzoneområde til byzone.



Redegørelse

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er illustreret på luftfoto side 5 og afgrænses som følgende:

- mod nord af Alfred Nobels Vej
- mod øst af Karlfeldts Alle
- mod syd af landbrugsareal og
- mod vest af landbrugsareal

Lokalplanområdet ligger i et nyt bykvarter, Universitetsområdet, og fremstår i dag ubebygget.

Området udgør ca. 4,9 ha. Den nordlige del har status af byzone, mens den sydlige del af lokalplanområdet ligger i landzone jf. Bilag 1.

Terrænet er lettere kuperet og skræner fra et højdepunkt, ca. kote 25, i den sydvestlige del af lokalplanområdet, til et lavpunkt, ca. kote 14, i områdets sydøstlige del.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanens omgivelser ses på luftfotoet side 5.

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



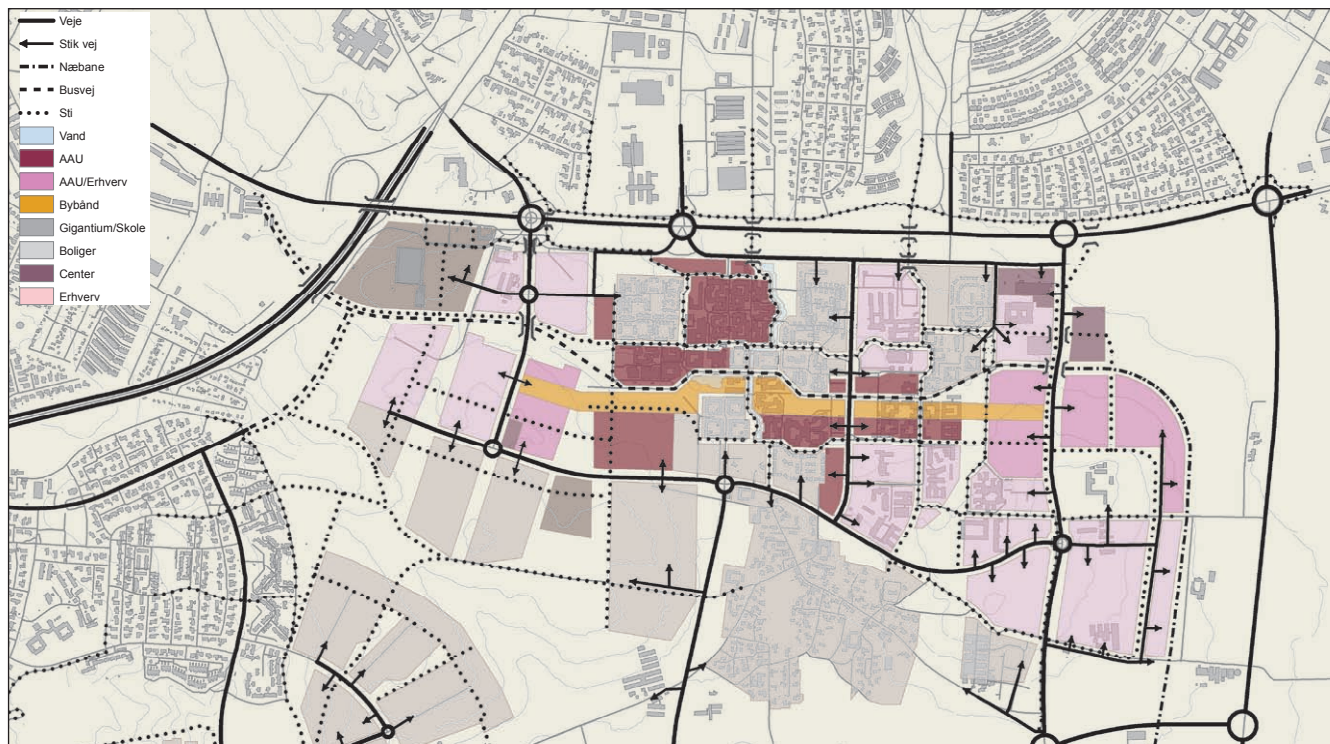
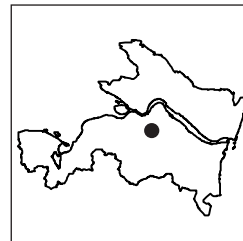
Udsigt fra lokalplanområdet ud over Sønder Tranders by



Lokalplanområdet, udsigt mod nord

Redegørelse Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet



Strukturplan for hele universitetsområdet

bebyggelse. Der er udarbejdet en "Designmanual for Universitetsparken" for at sikre en sammenhæng i planlægningen.

Området nord for lokalplanområdet er udlagt til bolig- samt universitetsformål (lokalplan 08-067). Området mod syd og mod vest er landbrugsareal og er i kommuneplanen udlagt til boligformål. Mod øst ligger Karlfeldts Alle, der på sigt skal forbinde Alfred Nobels Vej og Egnspanvej. Længere mod øst ligger et mindre landbrugsområde og Sønder Tranders by.

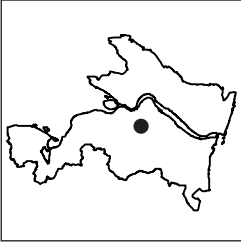
Lokalplanens indhold

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

I Designmanualen angives en grøn kile langs lokalplanens østlige del, som en overgangszone mellem Sønder Tranders by og lokalplanområdet. Den grønne kile trækkes, fra det åbne land, ind mellem bebyggelsen som en "grøn finger". Kilen er del af en overordnet grøn plan for universitetsområdet og har til hensigt at være identitetsskabende, samt at være opholdsareal for den tilstødende bebyggelse. Den grønne kile må derfor ikke bebygges, ligesom den skal være tilgængelig uden indhegning mv. Den grønne kile kan anvendes som et rekreativt opholdssted for områdets beboere, og indrettes med eksempelvis boldbane, legeplads etc.

Som afgrænsning mellem den grønne kile og de tilstødende bebyggelser skal der plantes større sammenhængende grupper (minimum 100 m²) af buske og træer.

Vest for bebyggelsen friholder lokalplanen ligeledes en grøn kile, der ikke må bebygges. Kilen har til hen-



Redegørelse

Lokalplan 4-4-102

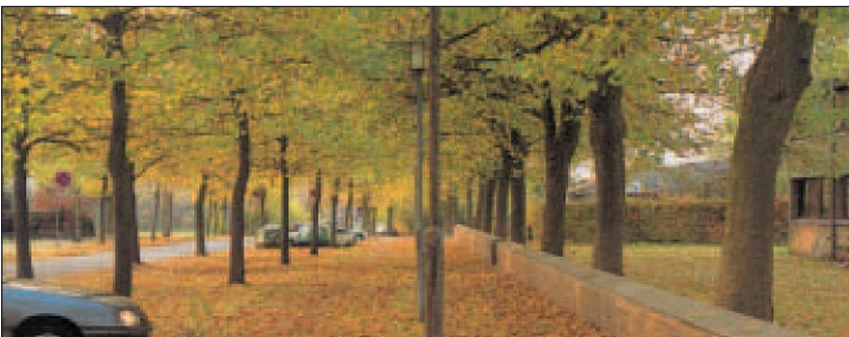
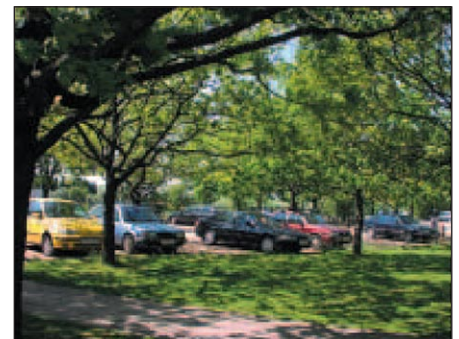
Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

sigt at adskille lokalplanområdet med den fremtidige udbygning af området vest for lokalplanområdet. I kilen er der udlagt areal til adgangsvej samt reserveret et vejudlæg, som skal betjene området længere mod syd. Kilen skal fremstå som en sammenhængende kile med et ensartet naturpræget beplantningsudtryk bestående af fuldkronede træer (et "Grønt Tag" jf. Designmanual for Universitetsparken, Aalborg Kommune). I kilen kan der ske udsparinger til rekreative funktioner, dog ikke legeplads

Lokalplanen åbner mulighed for et attraktivt boligområde med en varieret boligsammensætning, hvorfor bebyggelsestypologierne skal variere inden for lokalplanområdet.

Som i princippet vist på illustrationsskitsen side 10, udlægges den nordlige og vestlige del af området til række- og etagehuse på maks. 3 etager, hvor den 3. etage må udgøre 65% af bygningens grundareal. Bygningshøjden er maks. 11 m. Bebyggelsesprocenten er maks. 50 for det enkelte delområde.

Den sydøstlige del af området udlægges til åben-lav parcelhusbyggeri på maks. 1½ etage og med en bygningshøjde på maks. 8½ m. En mindre del af åben-lav bebyggelsen kan tillades opført i op til to etager med en bygningshøjde på maks. 8,5 m. Bebyggelsesprocenten er maks. 30 for den enkelte ejendom.

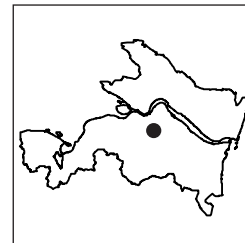


Inspirationsbilleder:

Eksempel på et "Grønt Tag" jf. Designmanual for Universitetsparken, Aalborg Kommune, december 2005

Redegørelse Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet



Som overgang mellem etagebebyggelse og åben-lav bebyggelse udlægges et areal til tæt-lav bebyggelse. Tæt-lav bebyggelse må opføres i 1½ etage. Dog må en mindre del af tæt-lav området opføres i 2 etager, som vist på Bilag 2. Bebyggelsesprocenten er maks. 40 for det enkelte delområde.

Åben-lav- og tæt-lavbebyggelsen i 1½ etage skal opføres med saddeltag, såfremt den ½ etage ønskes udnyttet, for at opnå en skalamæssig reference til Sønder Tranders by.

Tæt-lav og etagebebyggelse gives et helhedspræg i form af materialer og volumen.

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.

Op mod Alfred Nobels Vej fastlægges en byggelinje, hvori bebyggelsens facader eller gavle skal placeres. Dette gøres for at sikre et kontinuerligt bymæssigt udtryk ved bevægelse langs Alfreds Nobels Vej.

Der fastlægges principielle vejadgange og stiføringer i lokalplanområdet. Adgang til området skal ske fra Alfred Nobels Vej i lokalplanområdets vestlige side. Adgangsvejen, Tinbergens Alle, er beliggende i lokalplanområdets vestlige grønne kile, som på sigt skal fremstå grøn, jf. inspirationsbillederne side 8.

For de enkelte boligområder udlægges parkering svarende til Aalborg Kommunes parkeringsnorm, se Bilag F.

Fælles parkeringspladser må ikke være markant synlige fra den grønne kile, og de skal visuelt gives et grønt præg vha. beplantning.

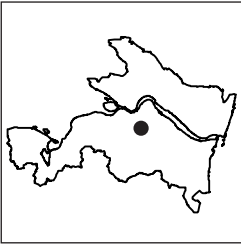


Inspirationsbilleder (fra venstre):

Inspiration til hvordan bebyggelsen kan udnytte terrænet

Etagebebyggelse

Tæt-lav bebyggelse



Redegørelse

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

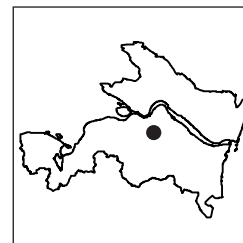
Illustrationsskitse, lokalplanområdet

Adgang til lokalplanområdet fra Alfred Nobels Vej



Redegørelse Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet



Kvalitetsvejledning

Grøn parkering

Områdets parkeringsarealer udgør et forholdsvis stort udsnit af det samlede byggefelt. 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.

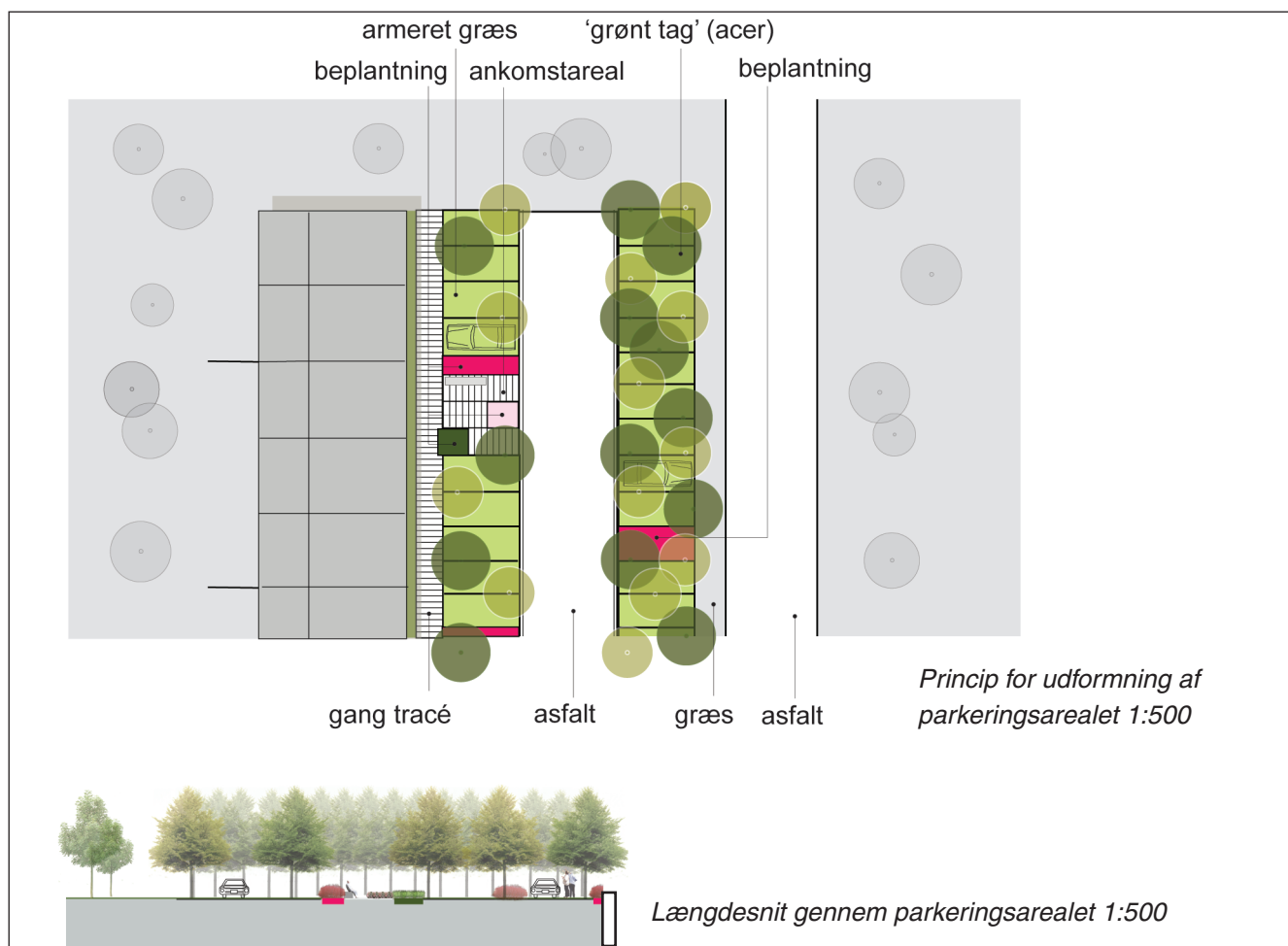
Parkeringsarealerne, som ligger ud mod vejen, tilplantes med "et grønt tag" af ahorn, som vist på ill. 1, side 12. Det ujævne mønster på planen illustrerer den naturlige variation, som plantede træers forskelligartede vækst vil skabe. Parkeringspladser,

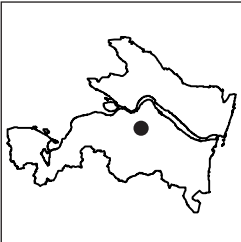
som vender ind mod boligerne, tilplantes med færre træer.

Selve parkeringsfladen etableres med græsarmering, som vist på ill. 2, side 12, 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.

Belysningen på parkeringsarealerne skal gives en særlig karakter og bearbejdning. Se under Belysning, side 16.





Redegørelse

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet



"Grønt tag" over parkeringsarealet (ill.1)



Græsarming på parkeringsarealet (ill.2)

Hegn på parceller

Det er ønsket at give parceludstykningsen et særligt arkitektonisk udtryk ved at tilplante nord/sydgående skel med hegn af evt. Tjørn, Syren, Fuglekirsebær eller Paradisæbler. 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.



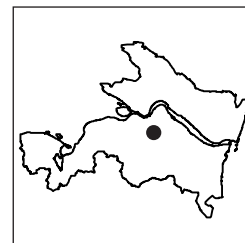
Planudsnit for parceludstyknings 1:500



Redegørelse

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet



Overordnet beplantning

Generelt skal beplantningen give karakter og et æstetisk løft til området. Både 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 VI og VII

Område VI og VII, som ligger som en stærkt skrånende flade ned mod etagebebyggelsen i 3 etager, tænkes beplantet med frugttræer af forskellig art. (se ill. 3) Selve bebyggelsen vil komme til at ligge

lavt i forhold til terrænet, derfor bør beplantningen ikke være særlig høj, så den forringer lysforholdene i boligerne. Frugttræerne vil samtidig give en særlig karakter til dette landskabs-element, som om foråret vil fremstå som et blomstrende bånd.

Delområde I og III

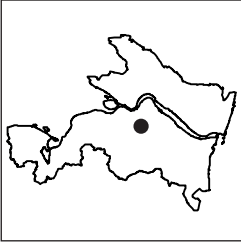
For at sikre gode lysforhold i boligerne skal beplantningen syd for bebyggelserne i delområde I og III etableres som trægrupper af lysåbne træer som fx Birk, Røn eller Tjørn. (Træerne skal harmonere med frugttræerne i Delområde VI og VII, da de vil grænse op til disse)

Ill. 3. Frugttræer



Overordnet beplantning 1:2000





Redegørelse

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

Delområde V (Parken)

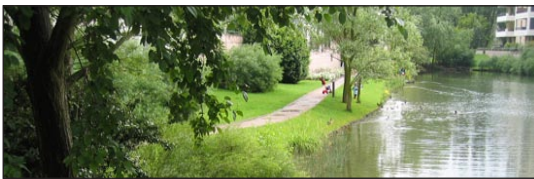
Delområde V har en karakter som en klassisk landskabspark med solitære Egetræer, Kastanje, Lind eller Blodbøg, der med tiden vil vokse sig til store markante elementer.

I kanten op mod boligområderne (delområde I, III, og IV) plantes mindre træer som Birk, Fuglekirsebær, Paradisæbler eller Rødtjørn. Disse kan evt. være opstammede, så man fra parcellerne kan se under dem ud til parken.

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



Stemmingsbillede af Parkens karakter



Parkens mest karakteristiske element er et stort regnvandsbassin i den nedre del af anlægget. Bassinet tænkes beplantet, så det får karakter som et sumpområde med planter, som er karakteristisk for et sådant. Det kan bl.a. være Høj Søgræs, Bredbladet Dunhammer, Gul Iris, Kær Ranunkel, Lådden Dueurt m.m.

Det er ønskeligt, at der etableres broer, terrasser/platforme eller andet, der giver mulighed for at komme tæt på vandet. Rundt om bassinet plantes trægrupper af Pil og Ask.

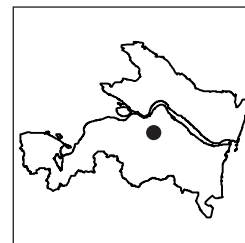
Regnvandsbassinets sider må ikke være stejlere end maks. 1:25. Regnvandsbassinets udformes med bund i 2-3 niveauer, så den del af regnvandsbassinets, hvor afløbet forefindes, er placeret i midterniveau, således at en del af bassinet altid vil have mulighed for at være vandfyldt af hensyn til plante- og dyreliv.



Parken (ikke målfast)

Redegørelse Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet



Aktiviteter/Det sociale rum

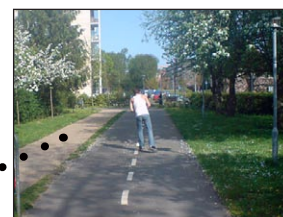
Det er en forudsætning for et velfungerede byområde, at dets udearealer tilbyder forskelligartede muligheder for udfoldelse. Det er ønskeligt, at området byder på muligheder for aktiviteter og uformelt socialt samvær, og at de mulige aktiviteter henvender sig til en bred brugergruppe. Her skal være aktiviteter både for børn, unge, voksne og ældre.

Parken (Område V) er det område, der giver mulighed for flest forskellige rekreative aktiviteter. Her anlægges baner til boldspil og petanque. Der etableres en legeplads.

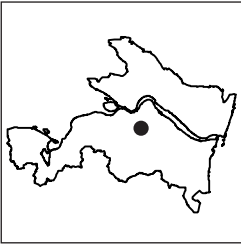
Søen kan bruges til skøjteløb om vinteren, og "fiskeri med net for børnene". Stierne etableres som asfaltstier, der giver gode muligheder for motionsorienterede aktiviteter som rulleskøjteløb og jogging.

Parken møbleres herudover med "supermøbler", der kan bruges både som bænke, borde og legeredskaber.

Parkeringsarealernes asfaltflader og mellemrummene mellem p-pladserne kan via bemalinger og bearbejdningsgøres anvendelige til skateraktiviteter.



Aktivitetskort



Redegørelse

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

Belysning

Det er ønskeligt at give området en karakterfuld, nutidig og flot belysningssammensætning, som tilfører karakter og kvalitet til området. Samtidig skal belysningen sikre, at alle områder, hvor fodgængere og cyklister færdes, er sikre og føles trygge.

Til områdets adgangsveje anbefales fx LP - Hafnia fra Philips med 10 m lyspunkthøjde (gul markering).

Til boligveje og p-pladser kan man benytte et belysningssystem som City Swan fra Philips med 6 m lyspunkthøjde for boligvej og 4,5 m lyspunkthøjde for p-pladser (blå markering).



● City Swan fra Philips

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

Til områdets stier benyttes armatur som LP - Icon Mini Opal med 4,5 m lyspunkthøjde (rød markering).



● Hafnia fra Philips



● Icon Mini Opal fra Louis Poulsen



Decoscene fra Philips

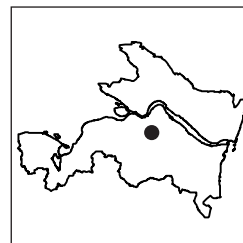


Princip for belysningsplan 1:2000

Redegørelse

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet



Rekreative områder – status

Opholdskvaliteter og rekreative muligheder har været et vigtigt emne i udviklingen af bebyggelsesplanen. Planen rummer både store, grønne landskabsrum til fælles brug for beboerne og mindre opholdsarealer i nær tilknytning til boliggrupperne.

Væsentligste fælles opholdsareal er delområde V som indeholder fælles opholdsarealer og aktiviteter.

Formålet med dette grønne rum er, at området skal afspejle bebyggelsens "sociale rum" udformet som stedets karakteristiske vegetation med vilde blomster og græsser, suppleret med grupper af træer.

Terrænet fremtræder som en let kuperet landskabsflade. Dette landskabstræk fastholdes i den fremtidige landskabsmodellering.

Rekreative områder – fremtiden

Med den nye plan for området lægges op til, at området skal indeholde en række rekreative kvaliteter. Bepantning/vegetation sammensættes som særlige biotoper.

Regnvandsbassin

Området er udformet som et lavtliggende "sump"-område, hvor vegetationen typisk kan være Bredbladet Dunhammer, Gul Iris, Kær Ranunkel, Høj Søgræs, Kæmpe Star, Porse.

Engen/sletten

De åbne arealer skal fremtræde som naturområder, hvor beplantninger/græsarealer hovedsageligt kan være Slåen, Bæræble, Hvidtjørn, Æblerose, Kobberrose.

Trægrupper

Trægrupperne skal være egnstypiske, som fx Vinteræg, Hvidtjørn, Glansbladet Hæg, Ask, Alm. El.

Fokusområde for bæredygtighed vil således være "Den Grønne Kile", som fremtræder som den rekreative forbindelse i og omkring lokalplanområdet.

Biologisk mangfoldighed

Ovennævnte bestemmelse og forslag til behandling af de rekreative områder vil samlet set bidrage til et godt udgangspunkt til at opnå en biologisk mangfoldighed i området.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 4.4.B2. Vest for Sønder Tranders.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og bestemmelserne i rammeområde 4.4.B2.

Universitetsområdet er iht. kommuneplanens hovedstruktur, under arkitektur, nævnt som et "særligt interesseområde", hvor der skal ofres særlig opmærksomhed i den videre udvikling og omdannelse.

Lokalplan 08-011, Universitetscenter- og boligområde

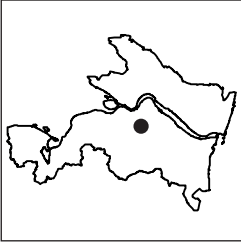
En mindre del af lokalplanens nordlige område er omfattet af lokalplan 08-011. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-4-102 ophæves lokalplan 08-011 for det område, der er omfattet af lokalplan 4-4-102.

Bolig- og befolkningsprognose

Inden for lokalplanområdet vil der kunne opføres ca. 95 boliger. Det antal boliger, som lokalplanområdet giver mulighed for, indarbejdes i den kommende revision af prognosen.

Skole og institutioner

Lokalplanområdet ligger inden for et byudviklingsområde, Universitetsområdet. For at modsvare den forventelige boligudbygning i området vil der i fremtiden sandsynligvis blive behov for at etablere skole og institutionsbyggeri inden for nærområdet.



Redegørelse

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

Kollektiv trafik

Ifølge kommunens målsætning for den kollektive trafikbetjening bør gangafstanden mellem bolig og stoppested ikke være længere end 400 m.

Linje 12 kører ad Alfred Nobels Vej fire gange i timen i dagtimerne på hverdage, og hver ½ time resten af driftsperioden.

Fra stoppestederne på Alfred Nobels Vej ved Sønder Tranders Bygade er der mellem 200 og 400 meter til lokalplanområdet.

Miljøforhold

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede drikkevandsinteresser.

Kloakering

Lokalplanområdet er delvist omfattet af kommunens spildevandsplan. Spildevandsplanen skal ændres, så den grønne kile i den østlige side af lokalplanområdet udelades. 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 lokalplanområdet forudsætter derfor, at den nødvendige kloakering inden for lokalplanområde 4-4-103 er udført.

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

Spildevand ledes til rensning ved Renseanlæg Øst.

Der skal udføres væsentlige, offentlige anlægsar-

bejder, inden der kan afledes separat overflade- og spildevand fra området. Det må derfor påregnes, at der vil gå minimum 6 måneder fra en beslutning om udbygning af området, til der kan ske afledning til den offentlige kloak.

Jordforurening

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

Enhver flytning af jord fra områder, der er klassificeret som lettere forurenede, skal anmeldes til kommunen. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens Teknik- og Miljøforvaltning underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Renovation

Renovation - parcelhuse

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Aalborg Kommunes "Regulativ for Dagrenovation" og "Regulativ for Boligaffald".

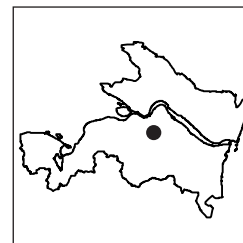
Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportveje mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Aalborg Kommunes "Regulativ for Dagrenovation" og "Regulativ for Boligaffald". Yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk eller på tlf. 9931 4955.

Renovation - tæt-lav beboelse

I områder med tæt-lav bebyggelse vurderes, om der er så store affaldsmængder, at der er basis for at etablere affaldsøer i området. Ved større bebyggelser (over 20 husstande) bør der som minimum afsættes plads til et opsamlingssted for genanvendelige materialer (eksempelvis glas og papir). Opsamlingen kan ske i kuber, eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i underjordiske containere.

Redegørelse Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet



Underjordiske løsninger er mindre synlige og støjgenerne er mindre.

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Aalborg Kommunes "Regulativ for Dagrenovation" og "Regulativ for Boligaffald".

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Aalborg Kommunes "Regulativ for Dagrenovation". Yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk eller på tlf. 9931 4955.

Renovation - etageejendomme

Ved etageejendomme vurderes, om der er så store affaldsmængder, at der er basis for at etablere affaldsøer på grunden. Opsamlingen kan ske i kuber/containere, eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i underjordiske containere. Underjordiske løsninger er mindre synlige og støjgenerne er mindre.

Ved større boligkomplekser kan der med fordel etableres plads til central opsamling af eksempelvis storskrald, metal, elektronikaffald og farligt affald. De to sidstnævnte affaldstyper skal kunne opbevares aflåst. Dvs. egentlige genbrugspladser/miljøpladser. Fordelen ved denne løsning er, at der opnås bedre udnyttelse af udstyr, nemmere opsyn og mere fleksibilitet for beboerne.

Hvor mulighederne taler for det, bør det overvejes, om der skal etableres underjordiske affaldssystemer såsom centralsug eller mobsug for de fraktioner, som indgår i kildesorteringen.

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.

Yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk eller på tlf. 9931 4955.

Miljøvurdering af planer og programmer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 316 af 5.5.2004) opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Lokalplanen er omfattet af lovens § 3, stk. 2, idet planen omfatter et mindre område på lokalt plan, og ikke omfatter anlæg nævnt i lovens bilag 3 og bilag 4.

Aalborg Kommune har foretaget en screening af lokalplanen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2. Kommunen har herefter vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om at udarbejde en miljøvurdering, da planen ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 2 og § 4, stk. 2.

Der er ved afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering lagt vægt på:

- at planen omfatter et mindre område på lokalt plan,
- at planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet,
- at planen ikke omfatter projekter, som nævnt i lovens bilag 3 og 4.

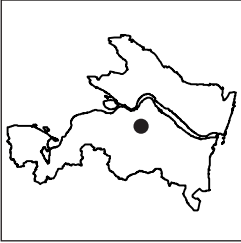
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Trafikregulering

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på den del af lokalplanområdet, der er i landzone (se Bilag 1). Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.



Redegørelse

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

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

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen. Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri 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.

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:

Matr. nr. 6ac, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

Tinglyst: 29.10.1993

Titel: Dok. om forsynings-/afløbsledning mv.

Påtaleberettiget: Himmerlands Elforsyning, HEF

Matr. nr. 10a, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

Tinglyst: 5.1.1994

Titel: Dok. om forsynings-/afløbsledning.

Påtaleberettiget: Himmerlands Elforsyning, HEF.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er desuden registreret to tinglyste servitutter, som forventes forhandlet

bort. Servitutterne må antages formelt at vedrøre den 3,77 m. brede vej, der er udlagt langs nordskellet på matr. nr. 8z og på 10a. Vejen må antages at være erstattet af Alfreds Nobels Vej - og forventes derfor at kunne forhandles bort eller evt. ophæves med anden lovgivning. (Sagen behandles sideløbende)

Det vedrører flg. servitutter:

Matr. nr. 8z, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

Tinglyst: 13.7.1828

Titel: Dok. om færdselsret mv.

Påtaleberettiget:

Matr. nr. 10a, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

Tinglyst: 13.7.1828

Titel: Dok. om færdselsret mv.

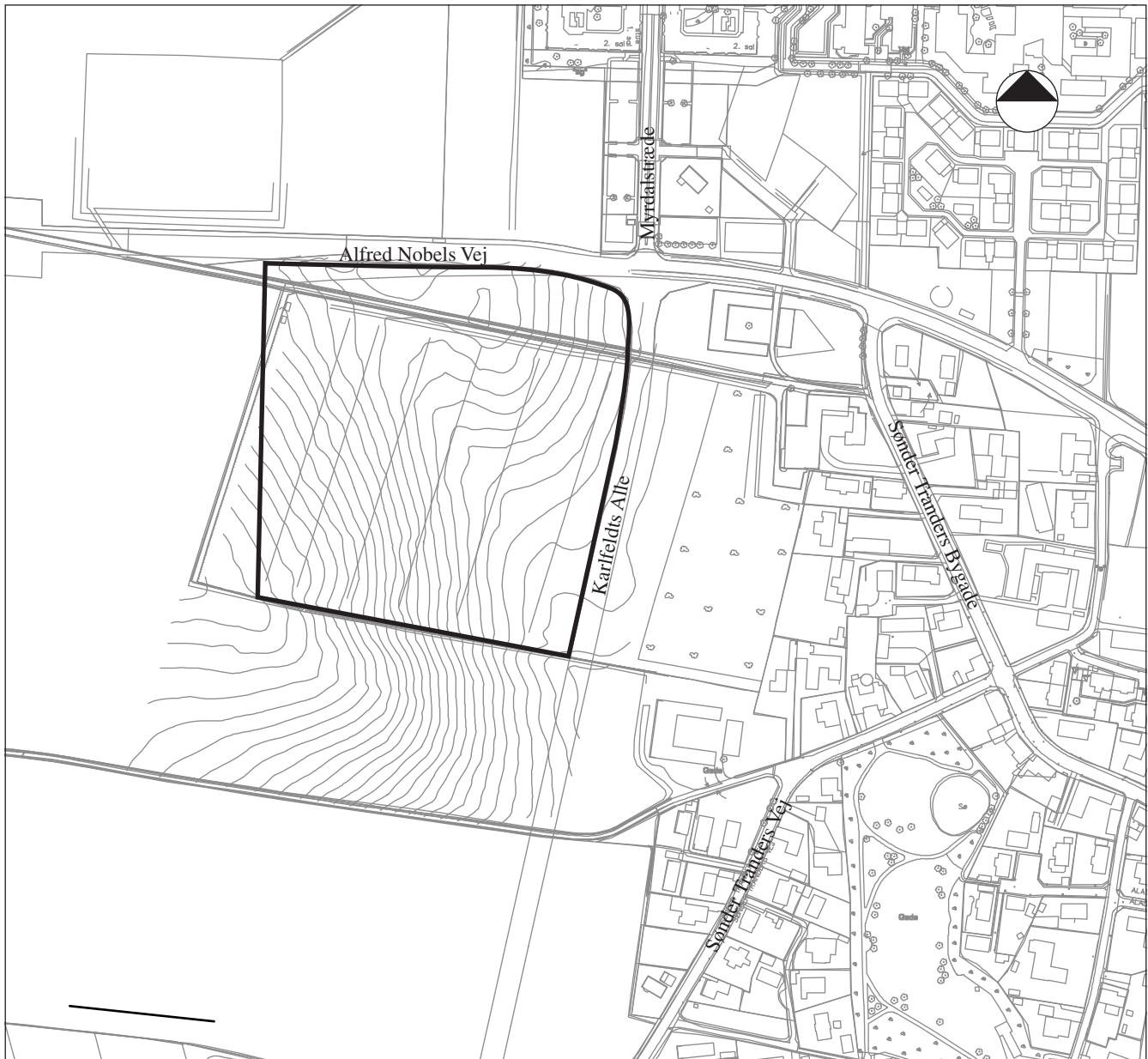
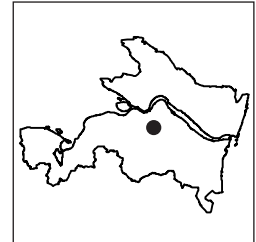
Påtaleberettiget:

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

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

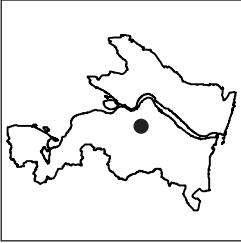


Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000

Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes 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.



Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at området anvendes til boligformål, herunder tæt-lav og åben-lav og etagebebyggelse,
- 1.2 at ny bebyggelse i delområde I, II og III (se Bilag 3) gives et arkitektonisk helhedspræg med hensyn til materialer, bygningshøjder og bygningsvolumen,
- 1.3 at boligområdet sikres grønne, rekreative opholdsarealer,
- 1.4 at overføre landzoneområde til byzone,
- 1.5 en hovedstiforbindelse øst-vest gennem området
- 1.6 de grønne kiler øst og vest for området,
- 1.7 at bebyggelsen mod Sønder Tranders landsby proportionsmæssig tilpasses landsbyen.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders,
del af 8z, del af 6ac og del af 10a,
samt alle parceller, der efter den 15.01.2008 udstykes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdets bebyggelse opdeles i delområde I, II, III, IV, V, VI, VII, som vist på Bilag 3.

2.3 Zoneforhold

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

Følgende arealer overføres til byzone:

Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders:

- del af matr. nr. 8z: ca. 41750 m²
- del af matr. nr 10a: ca. 180 m²

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde I

Boliger (etagebebyggelse)

3.2 Anvendelse, delområde II

Boliger (etage- og/eller tæt-lavbebyggelse)

3.3 Anvendelse, delområde III

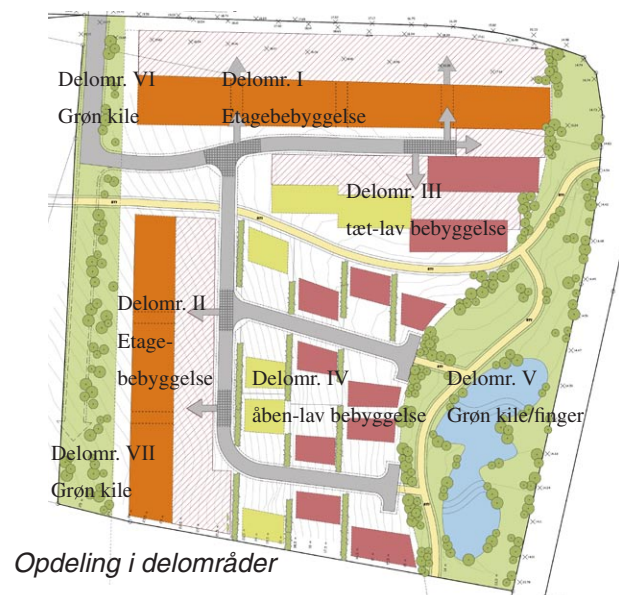
Boliger (tæt-lav bebyggelse)

3.4 Anvendelse, delområde IV

Boliger (åben-lav bebyggelse)

3.5 Anvendelse, delområde V, VI og VII

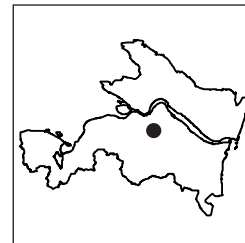
Rekreative formål



Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet



3.6 Småerhverv

Der kan inden for de enkelte ejendomme, som benyttes til boligformål, drives et sådant erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesbygninger, under forudsætning af:

- at** det af virksomhedsdriften afledte parkeringsbehov kan dækkes på egen ejendom,
- at** bygningens karakter af beboelsesbygning ikke brydes, herunder med hensyn til skiltning og belysning,
- at** der ikke forekommer transport til og fra virksomheden i boligområdet med køretøjer over 3,5 t, samt
- at** områdets karakter af boligområde ikke brydes.

Se Bilag A. Der vil være tale om erhverv i miljøkategori 1-2. Virksomheder, der kan etableres i boligområder, har normalt ingen ansatte.

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Udstykning foretages som i princippet vist på Bilag 3.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Byggelinje og byggefelt, delområde I

Ny bebyggelsen i delområde I skal placeres med gavl eller facade i byggelinjen, som er vist på Bilag 4 og Bilag 6.

Bebyggelsen skal gennembyrdes af en passage på min. 5 meter minimum 3 gange.

5.2 Byggefelt, delområde II

Ny bebyggelse i delområde II skal placeres inden for byggefeltet vist på Bilag 4 og Bilag 6.

Bebyggelsen skal gennembyrdes af en passage på min. 5 meter minimum 2 gange.

5.3 Byggefelter, delområde III

Ny bebyggelse i delområde III skal placeres inden for byggefelterne vist på Bilag 4 og Bilag 6.

5.4 Byggefelter, delområde IV

Ny bebyggelse i delområde IV må ikke bygges nærmere delområdeafgrænsning, nabo-, vej- og stiskel end 2,5 m, som vist på Bilag 4 og Bilag 6.

Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne vist på Bilag 4 og Bilag 6.

Byggefelterne er forskudte for at sikre bedst mulige udsigtsforhold for samtlige udstykninger.

5.5 Bebyggelsens placering

Bebyggelsen skal placeres i princippet som vist på Bilag 7.

5.6 Bebyggelsesprocenter

Bebyggelsesprocenten for delområde I og II må maks. udgøre 50 for det enkelte delområde.

Bebyggelsesprocenten for delområde III må maks. udgøre 40 for det enkelte delområde.

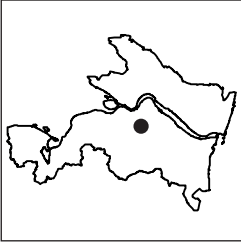
Bebyggelsesprocent for delområde IV må maks. udgøre 30 for den enkelte ejendom.

5.7 Etager

Bebyggelse i delområde I og II må maks. opføres i 3 etager, hvor 3. etage må udgøre 65% af bygningens grundplan.

I delområde III og IV må bebyggelsen maks. opføres i 1½ etage. Dog må et mindre område, illustreret på Bilag 4 og Bilag 6, opføres i 2 etager.

Bebyggelse i 1½ etage skal udføres med saddeltag jf. pkt. 6.6



Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

5.8 Bygningshøjde, delområde I og II

Maks. 11 m målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

5.9 Bygningshøjde, delområde III og IV

Maks. 8,5 m målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Generelt, delområde I, II og III

Inden for det enkelte delområde skal bebyggelsen have et arkitektonisk helhedspræg med hensyn til materialer, bygningshøjder og bygningsvolumen.

6.2 Facader, delområde I, II og III

Når et byggeafsnit inden for et delområde er udbygget, skal facader på øvrige byggeafsnit inden for delområdet tilpasses dette - men dog med 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

- **Eller** 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 IV

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

- **Eller** fremstå med vandskurede eller pudsede vægge, som er kalket/malet. Delpartier (mindre end 1/3) kan udføres i andre materialer.

6.4 Farver, delområde I, II, III og IV

Udvendige bygningssider må kun fremtræde i materialernes egne naturlige farve, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

6.5 Tagform, delområde I og II

Tagformen skal inden for det enkelte delområde have et helhedspræg.

6.6 Tagform, delområde III og IV

Såfremt det ønskes at bygge i 1½ etage og udnytte den ½ etage, skal tage udføres som saddeltag.

Hvor der bygges i ét plan kan andre tagformer anvendes, med en facadehøjde på maks. 5,5 m.

Bygninger i 1½ etage skal opføres med saddeltag, for at skabe en skalamæssig reference til Sønder Tranders. Det tillades at opføre bygninger med andre tagformer, såfremt facadehøjden ikke overstiger 5,5 m.

6.7 Tagmateriale, delområde IV

Tagbeklædning skal udføres med teglsten, betonsten, tagpap eller et materiale, som ikke medfører blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Glansgrad <20.

6.8 Solfangere

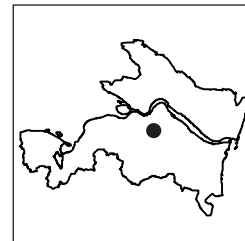
Solfangere skal nedfældes i tagfladen.

Solfanger skal indpasses på en sådan måde, at de ikke medfører betydelige blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet



7. Ubebyggede arealer

7.1 Fælles opholdsarealer

De to grønne kiler, delområde V og delområderne VI og VII må ikke bebygges. Delområderne VI og VII skal fremstå som en sammenhængende kile med et ensartet naturpræget beplantningsudtryk bestående af fuldkronede træer.

Delområde V kan 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. Delområderne V, VI og VII må ikke hegnes mod de tilstødende delområder/landskaber.

I delområde VI og delområderne VII må trækroenerne i udvokset stand kun lige røre hinanden, så de derved tillader lyset at trænge igennem til en bund af lysåben skovkarakter. Der kan ske udsparinger i beplantningsbæltet til opholdsareal.

7.2 Beplantning

Langs delområderne III og IV's skel mod delområde V, må der inde på delområderne plantes en randplantning på 5 meters bredde bestående af buske og mindre træer. Denne randplantning må gennembyrdes af hensyn til udsynet over delområde V, men intet randplantningafsniit må være kortere end 10 meter, og afstanden mellem de enkelte plantningsafsniit må ikke være længere end 30 meter. Delområderne I, II og III 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 lovbeholdte arealer til p-pladser, må der ikke anvendes faste belægninger og/eller grus og løse stenmaterialer.

7.3 Fællesarealer, legeplads

I delområde V kan der etableres fælles legeplads for børn i skolealderen. Ligeledes er der mulighed for at etablere fælles opholdspladser, bålpladser og mindre boldbaneanlæg.

I delområderne VI og VII kan der etableres opholdsarealer for større børn og voksne, men ikke legepladser.

7.4 Beplantning ved parkering

Større 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.

7.5 Hegn

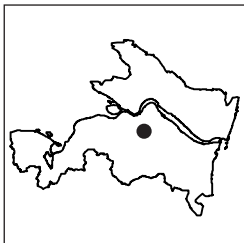
Hegn i skel i delområde IV skal være klippede hække. Der må ikke opstilles faste hegn i form af plankeværker eller mure. Hække kan suppleres med trådhegn på indvendig side. Trådhegnet må ikke være højere end 80 cm.

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

Hegn i delområderne I, II og III må kun opstilles omkring eventuelle terrasser, og skal være i form af klippede hække. Hække kan suppleres med trådhegn på indvendig side. Trådhegnet må ikke være højere end 80 cm, og må aldrig være højere end hækken.

7.6 Terrænreguleringer

Det er kun tilladt at regulere terrænet +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende eller byggemodnet terræn indtil 2,5 meter fra skel. Terrænreguleringer skal



Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

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 Renovation

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Renovationsvæsenets regulativer.

Regulativerne findes på www.skidt.dk

7.8 Befæstelse af veje mv.

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

7.9 Regnvandsbassin

Der etableres et landskabstilpasset regnvandsbassin, som i princippet vist på Bilag 5. Regnvandsbassinets sider må ikke være stejlere end maks. 1:5. Regnvandsbassinet udformes med bund i 2 niveauer, således at en del af bassinet altid vil have mulighed for at være vandfyldt af hensyn til plante- og dyrelivet.

Kloakforsyningen vil kunne overtage kloaksystemet i lokalplanområdet, såfremt det nordlige bassin anlægges som et tørt bassin jf. kloakforsyningens tekniske bestemmelser.

Regnvandsbassinet må ikke hegnes med trådhegn eller buske/hække, men der skal være frit indkig af sikkerhedshensyn.

7.10 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.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Alfred Nobels Vej som i princippet vist på Bilag 2.

Vejstykket A-B: udlægsbredde 10 m, anlægsbredde 6 m.

8.2 Reservation af areal til vej

Der reserveres et areal, vejreservation C-D, med en udlægsbredde på 10 m som i princippet vist på Bilag 2.

Arealet reserveres til en kommende vejadgang til boligområdet, der ligger syd og vest for lokalplanområdet. Der stilles ikke krav om etablering af denne vej, inden ny bebyggelse tages i brug.

8.3 Veje

Veje skal udlægges som private fællesveje som i princippet vist på Bilag 2. Der skal generelt udlægges tilstrækkeligt areal til vendepladser.

8.4 Stier

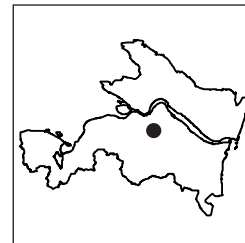
Der udlægges et sammenhængende stisystem i princippet som vist på Bilag 2.

Øst-vest på grunden anlægges en hovedstiforbindelse, som kobler sig på området lokale stisystem, i princippet som vist på Bilag 2. Udlægsbredde 5 m, anlægsbredde 3 m.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet



8.5 Parkering, delområde I, II og III

Der udlægges areal til parkering i delområde I, II og III, i princippet som vist på Bilag 4.

De vejledende normer for udlæg af parkeringspladser fremgår af Bilag F.

8.6 Parkering, delområde IV

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

Parkering skal etableres på egen matrikel.

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 Overfladevand

Overfladevand skal afledes til et landskabstilpasset forsinkelsesbassin som vist i princippet på Bilag 5 og Bilag 6.

9.3 Fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmesforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisninger.

For enfamiliehuse, der opfylder klassifikationskravene for lavenergi huse, har kommunen pligt til at dispensere for denne bestemmelse.

9.4 Affald

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Renovationsvæsenets regulativer.

Regulativerne findes på www.skidt.dk.

10. Miljø

10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-2. Se 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 trafik

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj. *Se Bilag C, der afspejler de p.t. gældende grænseværdier.*

11. Grundejerforening

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.

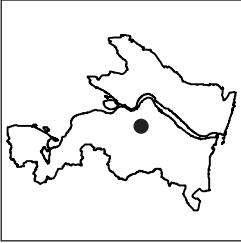
11.2 Opgaver

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.

11.3 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest når Aalborg Kommune kræver det.



Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

12.1 Fjernvarme

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

12.2 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke, uden Aalborg Kommunes tilladelse, tages i brug, før bebyggelsen er separat-kloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisning.

12.3 Opholdsarealer

Fælles fri- og opholdsarealer inden for delområde I, II, III og IV skal være anlagt inden ny bebyggelse tages i brug, jf. pkt. 7.

Fælles fri- og opholdsarealer i delområde V skal være anlagt senest når byggeriet i 2 af delområderne I, II, III og IV er igangsat, jf. pkt. 7.

De fælles fri- og opholdsarealer i delområde V kan anlægges i etaper, såfremt der kan stilles sikkerhed for det samlede anlæg. En etapedeling vil kræve dispensation fra lokalplanens bestemmelser.

12.4 Regnvandsbassin

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt regnvandsbassin som anført i lokalplanens punkt 7.9.

12.5 Sti

Hovedstiforbindelse som anført i lokalplanens punkt 8.4 skal være anlagt inden ny bebyggelse tages i brug.

Hovedstiforbindelsen i lokalplanområdet 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 Lokalplan 08-011, Universitetscenter- og boligområde

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-4-102 ophæves lokalplan 08-011, Universitetscenter- og boligområde, tinglyst 15.04.1985, for det område, der er omfattet af lokalplan 4-4-102.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

15.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

15.2

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

15.3

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

15.4

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper.

Byrådet har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når et enfamiliehus opføres som lavenergihus.

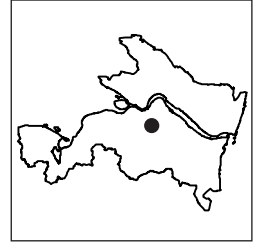
15.5

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet



15.6

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.


15.7

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan byrådet ekspropriere.

Vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 23. marts 2009.

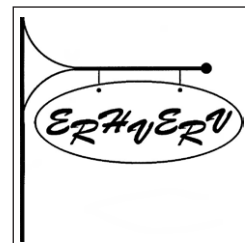
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 1. april 2009 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.


Torben Kjeldgaard Larsen
civilingeniør

Anvendelseskategorier: Bilag A

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet



Introduktion

I kommuneplanens rammebestemmelser og i lokalplaner fastlægges bl.a. **anvendelsen** af de enkelte områder. Til det formål bruges nedenstående skema, som giver en oversigt over hvilke **anvendelseskategorier**, der arbejdes med, og hvilke **typer** af boliger, virksomheder og anlæg, der hører til hver enkelt anvendelseskategori.

For **Butikker** og **Butikker til pladskrævende varegrupper** gælder særlige regler for placering, etagearealer, indretning mv., se **Bilag G, Detailhandel** og afsnittet **Detailhandel i kommuneplanens hovedstruktur**.

I skemaet er også vist, hvordan de forskellige typer af virksomheder og anlæg indplaceres i miljøklasser, alt efter hvor miljøbelastende de typisk er. Der arbejdes med 7 miljøklasser, som beskrives nærmere nedenfor.

Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande

Virksomhederne er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende.

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad*, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i ringe grad*, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i mindre grad*, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som *er noget belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som *er ret belastende for omgivelserne*, og derfor skal placeres i industriområder.

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som *er meget belastende for omgivelserne*, og derfor skal placeres i

større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som *er særligt belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed (normalt kommuneplanens M-områder).

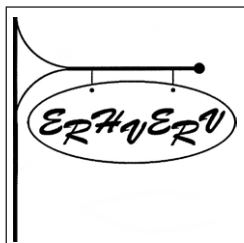
Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særlig risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

Klasse 1	0 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 2	20 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 3	50 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 4	100 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 5	150 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 6	300 meter	(i forhold til boliger)
Klasse 7	500 meter	(i forhold til boliger)

De nævnte minimumsafstande er vejledende og har dels til formål at sikre, at der ikke planlægges for miljøbelastende formål for tæt på miljøfølsom anvendelse – eller omvendt. Ud over at angivelsen af miljøklasser for et område således sender et signal om hvilke hensyn, der skal tages i en planlægningsituation, så er det også samtidig et signal til virksomheder, der ønsker at etablere sig i området. Afhængig af størrelse og udformning dækker de enkelte virksomhedstyper ofte over flere miljøklasser. Den enkelte virksomhed har derfor selv et ansvar for at sikre sig, at den er i overensstemmelse med de angivne miljøklasser – både på kort og lang sigt. I modsat fald må virksomheden påregne at blive stillet over for strengere miljøkrav, end hvad der ellers vil blive stillet til lignende virksomheder, der er lokaliseret korrekt i forhold til deres miljøklasse.

Minimumsafstandene kan fraviges, men kun på grundlag af en konkret vurdering af den enkelte virksomheds miljøbelastning på både kort og lang sigt.



Bilag A: Anvendelseskategorier

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse	Bemærkninger
Boliger	Åben-lav boliger Tæt-lav boliger Etageboliger		
Kontorer	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning	1-3 1-3 1-3 1-3	
Service	Frisør o.l.	1-3	
Rekreative formål	Grønne områder Torve, pladser o.l.		
Klinikker mv.	Kiropraktor Læge, tandlæge o.l. Terapi	1-3 3-4 1-3	
Tekniske anlæg	Antenneanlæg (små) P-pladser Transformere (små)	1-4	

Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet



Vejledende grænseværdier for støjbelastning - målt udendørs - fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning. Der er grænseværdier både for det område, hvori virksomheden, anlægget eller indretningen ligger og for omliggende områder.			
Arealanvendelse	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00 (Maksimalværdier om natten er anført i parentes)
Områder til industri med særlige beliggenhedskrav (M-områder) Områder til industri- og transportvirksomheder (I-områder), men kun i de tilfælde, hvor rammebestemmelserne åbner mulighed for støjniveau på 70 dB(A)	70 dB	70 dB	70 dB
Områder til industri- og transportvirksomheder (I-områder)	60 dB	60 dB	60 dB
Områder til lettere erhverv (H-områder)	60 dB	60 dB	60 dB
Blandede bolig- og erhvervsområder (D-områder)	55 dB	45 dB	40 (55) dB
Centerområder (C-områder)	55 dB	45 dB	40 (55) dB
Etageboligområder og institutionsområder	50 dB	45 dB	40 (55) dB
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse og særlig støjfølsomme institutioner (hospitaller, plejehjem m.v.)	45 dB	40 dB	35 (50) dB
Sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder og særlige naturområder	40 dB	35 dB	35 (50) dB
Øvrige rekreative områder	Områder, hvor der på grund af anvendelsen (fx områder til kortvarigt ophold, idrætsanlæg, stier mv.) og beliggenheden (fx grønne kiler mellem erhvervsområder) kan fastsættes højere vejledende støjgrænser end for de områder, der betegnes "offentligt tilgængelige rekreative områder". Ved fastsættelse af vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.		
Kolonihaveområder	Betragtes som rekreative områder. Områderne ligger oftest inde i byerne, hvor der er en del baggrundsstøj. Der er forskel på, hvordan områderne benyttes. I nogle kolonihaver må der i perioder af året finde overnatning sted. Andre områder har karakter af nyttehaver, hvor der ikke må overnattes. Ved fastsættelsen af de vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.		
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Normalt er baggrundsstøjniveauet i det åbne land lavt. Derfor er det ønskeligt, at støjniveauet fra virksomheder er meget lavt. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imidlertid nødvendigt i nogle tilfælde at acceptere et højere støjniveau. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der derfor i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering.		
Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.			



Bilag B: Støj fra erhverv

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

I planlægningssituationer skal de vejledende grænseværdier lægges til grund ved vurdering af, om et område er støjbelastet. Som udgangspunkt kan der ikke planlægges for støjfølsom arealanvendelse i et støjbelastet område (planlovens § 15a), med mindre det kan godtgøres, at støjbelastningen kan bringes til ophør ved en støjskærm på selve lokalplanområdet. Undtagelsen er de områder, der i kommuneplanen er udpeget til *byomdannelsesområder*. Her kan der lokalplanlægges for

støjfølsom arealanvendelse, selvom området er støjbelastet, under forudsætning af, at det i lokalplanens redegørelsesdel redegøres for, hvordan støjbelastningen bringes til ophør. Planloven indeholder nærmere bestemmelser for udpegningen af byomdannelsesområder, og Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj i byomdannelsesområder indeholder yderligere retningslinjer for håndteringen af disse situationer.

Nye, støjisolerede boliger i eksisterende, støjbelastede byområder

Enkelte virksomheder – som oftest ældre virksomheder - i **eksisterende byområder** kan være i den situation, at det ikke har været teknisk og økonomisk muligt for virksomheden at nedbringe støjen til de vejledende grænseværdier, der fremgår af vejledning 5/1984. Virksomhederne kan derfor have fået tilsynsmyndighedens accept af højere støjgrænser ved nabobeboelser. Som ovenfor nævnt kan der i sådanne tilfælde ikke opføres nye boliger o.l., med mindre støjbelastningen kan nedbringes ved en støjskærm på lokalplanområdet. I disse områder er der fremover mulighed for at forny boligkvarterer, herunder såkaldt ”huludfyldning”, hvis lokalplanen klart sikrer at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau, som er lavere end den vejledende grænseværdi i vejledning 5/1984 for den relevante områdetype. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove), og
- Boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger værdierne i tabellen nedenfor (eksempelvis ved særlig afskærmning uden for vinduerne eller særligt støjisolerede konstruktioner).

Arealanvendelse	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00
Blandet bolig og erhverv (bykerne)	43 dB	33 dB	28 dB
Etageboligområde	38 dB	33 dB	28 dB
Åben og lav boligbebyggelse	33 dB	28 dB	23 dB

Værdierne gælder for støjbelastningen L_r fra hver enkelt virksomhed.
For retningslinjer vedr. bestemmelsen af støjbelastningen, se:
Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, juli 2007.

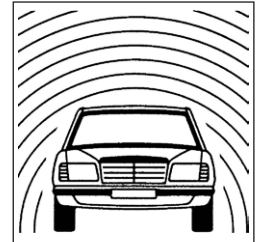
For boliger, hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de almindelige vejledende grænseværdier i vejledning 5/1984. Derimod skal disse grænseværdier stadig være overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Bestemmelserne om isolering mod støj af ny boligbebyggelse gælder som nævnt i byområder i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner. Bestemmelserne kan **ikke** anvendes ved ændret arealanvendelse, fx i forbindelse med byomdannelse.

Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet



Støj fra vejtrafik

Støj fra vejtrafik kan både måles og beregnes, men det anbefales, at den som hovedregel beregnes, da måling af støjen er forbundet med en lang række usikkerheder. Beregning af vejtrafikstøj baseres på oplysninger om trafikmængden (fordelt på køretøjskategorier) og den faktiske hastighed på vejstrækningen. Til beskrivelse af vejtrafikstøj anvendes støjindikatoren L_{den} , der tillægger vejtrafikstøjen i aften- og natperioden, hvor trafikken normalt er lavere men til gengæld mere generende, højere vægt end i dagperioden. Således vil én bilpassage om aftenen svare til godt 3 bilpassager i dagperioden, og én bilpassage om natten til 10 bilpassager i dagperioden.

Eksisterende og planlagte veje

Arealer langs eksisterende og planlagte veje må **ikke** anvendes til støjfølsomme formål, hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, der er angivet i **Skema 1**.

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i det åbne land: - sommerhusområder - grønne områder og campingpladser	L_{den} 53 dB L_{den} 53 dB	L_{den} 33 dB
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	L_{den} 58 dB	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - opholdsarealer	L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner mv.	L_{den} 58 dB L_{den} 58 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 33 dB
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	L_{den} 63 dB L_{den} 63 dB	L_{den} 33 dB L_{den} 38 dB

Skema 1: Grænseværdier for vejtrafikstøj.

Vejledninger

For uddybning af reglerne for vejtrafikstøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt. Nr. 4/2007, Støj fra veje.

Nye veje og varige trafikomlægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikomlægninger, som giver øget trafik på eksisterende veje, skal følgende støjniveauer søges overholdt på arealer udlagt til støjfølsomme formål:

Nuværende udendørs vejtrafikstøjniveau:	Fremtidigt udendørs vejtrafikstøjniveau:
under L_{den} 58 dB	L_{den} 58 dB
L_{den} 58 dB – 68 dB	maks. L_{den} 68 dB
over L_{den} 68 dB	maks. nuværende niveau

Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder

I eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse kan der opstå ønske om at forny eller vitalisere boligkvarterer, herunder også i forbindelse med byfornyelse og såkaldt "huludfyldning" i eksisterende karrébyggeri, selv om grænseværdien på L_{den} 58 dB på ingen måde kan overholdes. Der kan i disse særlige situationer planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende anvendelse) under forudsætning af, at følgende forudsætninger er opfyldt:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau lavere end L_{den} 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen).
- Udformningen af boligens facader sker, så der er et støjniveau på højst L_{den} 46 dB* indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

For boliger o.l., hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier. Ovennævnte retningslinjer finder alene anvendelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner i byer, og kan således **ikke** lægges til grund ved ændret arealanvendelse. Der bør under ingen omstændigheder planlægges for boliger, hvor støjniveauet er højere end L_{den} 68 dB. Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal altid være overholdt, for at bygningen kan tages i brug (se Skema 1, kolonnen Indendørs støjniveau).

Ved planlægning for boliger i støjbelastede områder bør der desuden sikres adgang til nærliggende grønne områder, som ikke er støjbelastede.

* Støjniveauet indendørs med åbne vinduer beregnes efter vejledningens retningslinjer. Samme støjgrænse benyttes for undervisnings- og daginstitutioner samt hospitaler o.l. For kontorer mv. er grænseværdien for åbne vinduer L_{den} 51 dB.

Parkeringsnormer: Bilag F

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

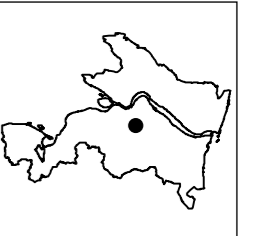


På den enkelte ejendom skal der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal til brug for ejendommens anvendelse efter følgende vejledende P-normer:

BEBYGGELSENS ART	P-NORMER: • Vestbyen • Aalborg midtby • Ø-gadekvarteret • Nørresundby midtby	P-NORMER: • Den øvrige del af kommunen
Boligbyggeri: Boliger Fritliggende enfamiliehuse Rækkehuse, dobbelthuse og lign. Etagehuse Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser Plejhjem, ældreboliger m.v.	½ P-plads pr. bolig 1 P-plads pr. 4 boligenheder	2 P-pladser pr. hus 1½ P-plads pr. hus/lejlighed. P-pladser kan etableres i fælles P-anlæg 1½ P-plads pr. bolig 1 P-plads pr. 4 boligenheder
	Såfremt indretning og benyttelse kan sidestilles med almindelige boliger, er det de almindelige krav til boliger, der er gældende. I andre tilfælde beregnes 1 P-plads for hver fjerde bolig samt de nødvendige pladser til personale og gæster.	
Erhvervsbyggeri: Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger Lagerbygninger Servicestationer Hoteller Restaurations og lignende Supermarkeder/discountbutikker/større udvalgsvarerbutikker Øvrige butikker	1 P-plads pr. 100 m ² 1 P-plads pr. 100 m ² 10 P-pladser 1 P-plads pr. 4 værelser 1 P-plads pr. 20 siddepladser 1 P-plads pr. 25 m ² salgsareal samt 1 P-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal iøvrigt 1 P-plads pr. 100 m ²	1 P-plads pr. 50 m ² etageareal (excl. garageareal) 1 P-plads pr. 100 m ² 10 P-pladser 1 P-plads pr. 2 værelser 1 P-plads pr. 10 siddepladser 1 P-plads pr. 25 m ² salgsareal samt 1 P-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal iøvrigt 1 P-plads pr. 50 m ²
Andre erhvervsjendomme:	Fastsættes efter byrådets individuelle vurdering af antal ansatte samt kunder.	
Blandet bolig og erhverv:	Fastsættes som summen af kravet til de enkelte funktioner.	
Andet byggeri: Teatre, biografteater og lign. Idrætshaller Sportsanlæg Sygehuse Skoler Daginstitutioner	1 P-plads pr. 8 siddepladser 1 P-plads pr. 10 personer som hallen må rumme 1 P-plads pr. 5 siddepladser 1 P-plads pr. 125 m ² etageareal 1 P-plads pr. 2 ansatte samt 1 P-plads pr. 8 elever over 18 år 2 P-pladser pr. 20 normerede pladser	1 P-plads pr. 8 siddepladser 1 P-plads pr. 10 personer som hallen må rumme (dog mindst 20 pladser) 1 P-plads pr. 5 siddepladser 1 P-plads pr. 125 m ² etageareal 1 P-plads pr. 2 ansatte samt 1 P-plads pr. 4 elever over 18 år 4 P-pladser pr. 20 normerede pladser
Såfremt en type byggeri, der ikke er nævnt i listen, ønskes opført, fastsætter byrådet i hvert enkelt tilfælde kravet til antal parkeringspladser under hensyntagen til den konkrete anvendelse.		

Matrikelkort: Bilag 1

Lokalplan 4-4-102



Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

ALFRED NOBELS VEJ

6ac

6af

10a

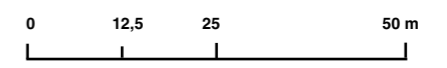
8z

8a

KARLFELDTS ALLE

Signatur:

- Lokalplangrænse
- ▤ Areal der overføres til byzone



Mål 1:1000 i A3-format

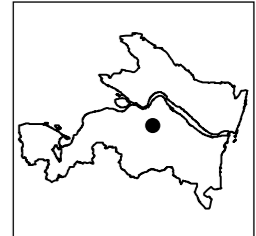
Aalborg Kommune • Teknik- og Miljøforvaltningen • 05.01.2009

6y

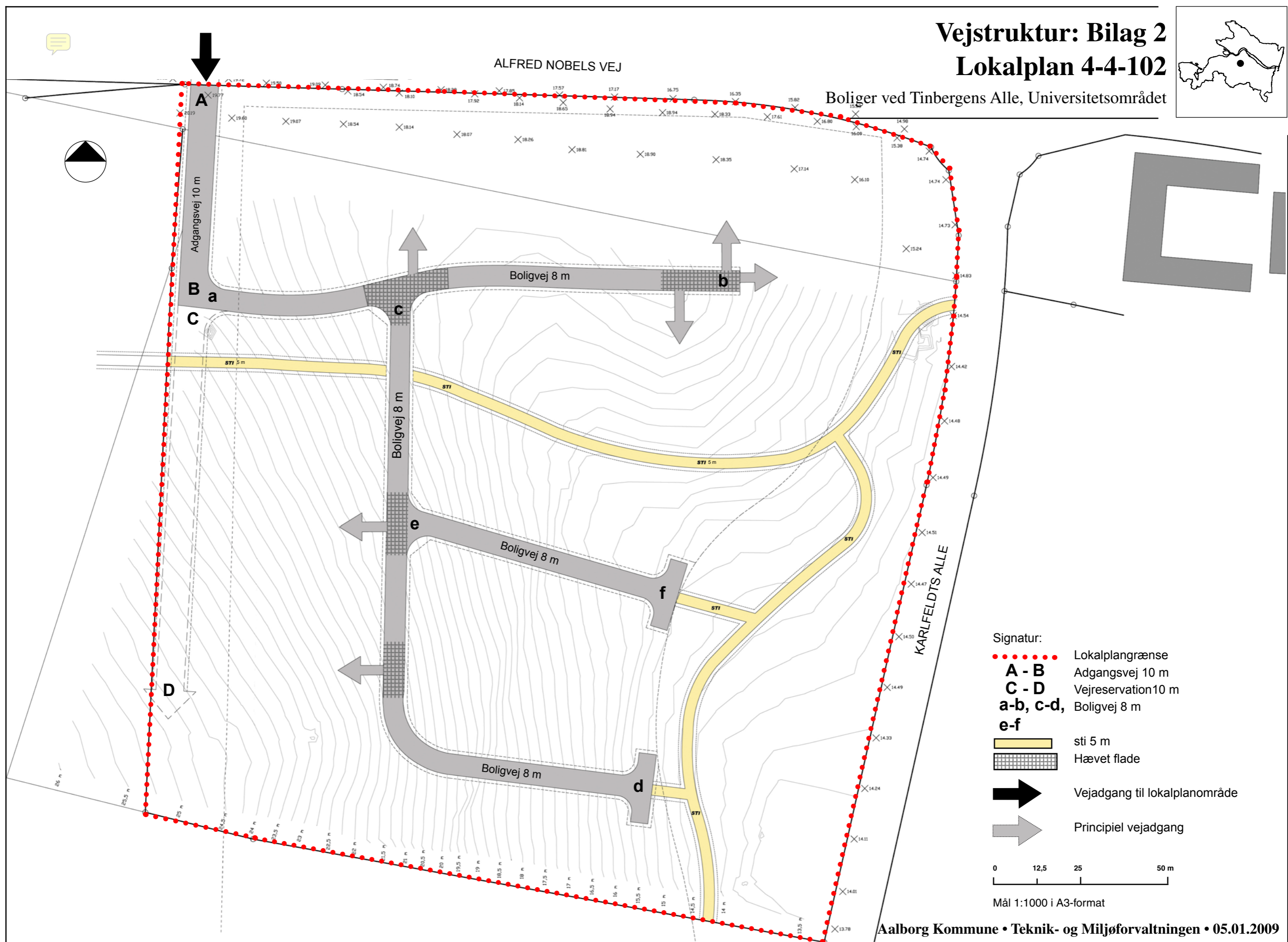


Lokalplan- og delområdegrænser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

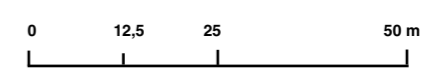
Vejstruktur: Bilag 2 Lokalplan 4-4-102



Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet



- Signatur:
- Lokalplangrænse
 - A - B** Adgangsvej 10 m
 - C - D** Vejreservat 10 m
 - a-b, c-d,** Boligvej 8 m
 - e-f**
 - sti 5 m
 - Hævet flade
 - ➔ Vejadgang til lokalplanområde
 - ➔ Principiel vejadgang

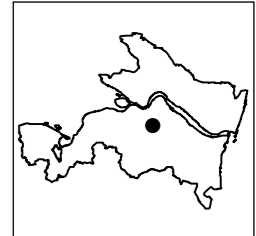


Mål 1:1000 i A3-format

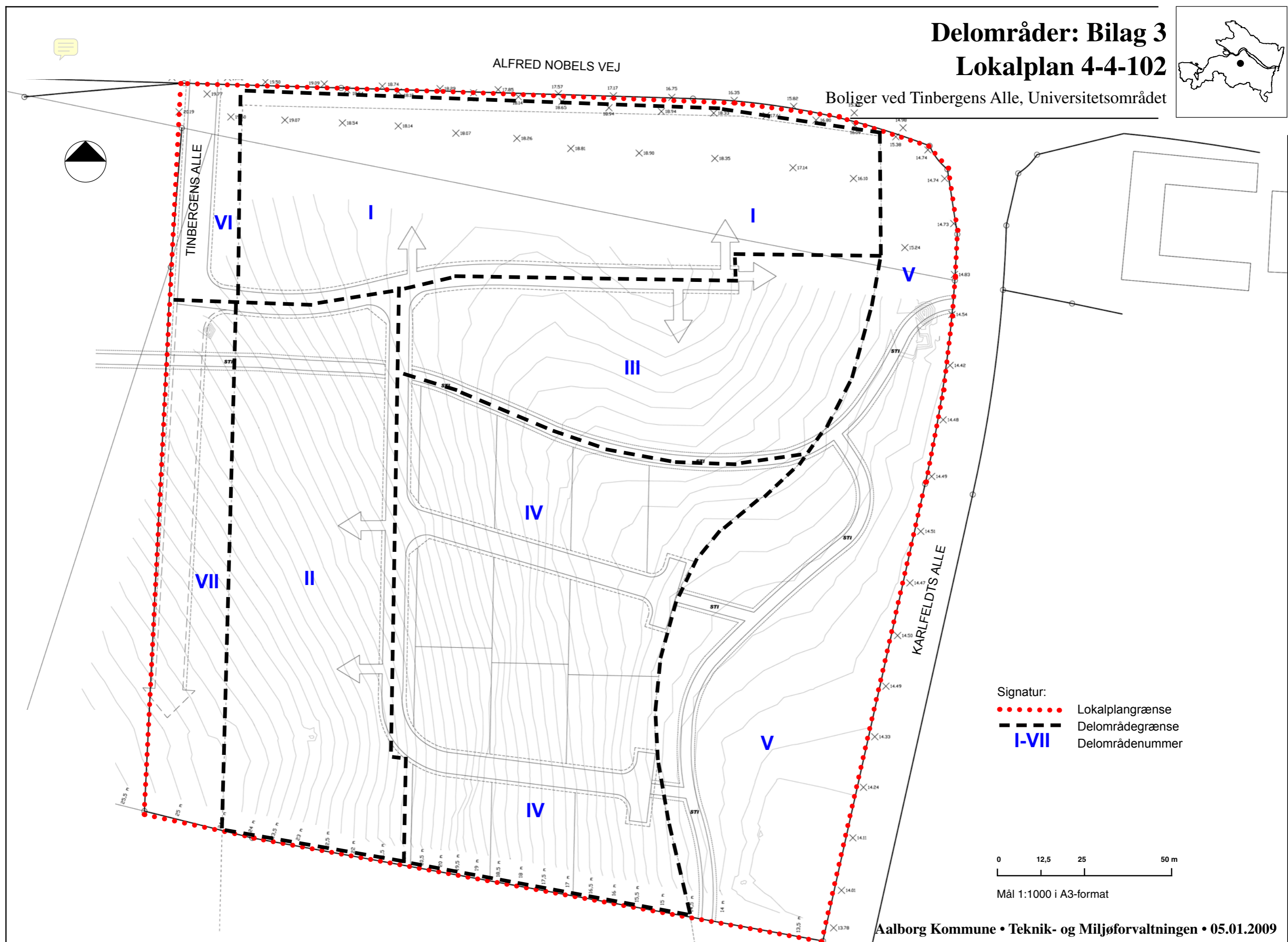
Lokalplan- og delområdegrænser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

Delområder: Bilag 3

Lokalplan 4-4-102



Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet



Signatur:
 ●●●●●●●● Lokalplangrænse
 - - - - - Delområdegrænse
 I-VII Delområdenummer

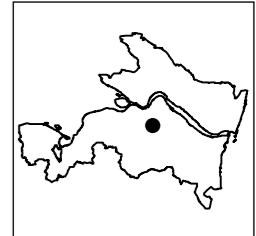
0 12,5 25 50 m
 Mål 1:1000 i A3-format

Aalborg Kommune • Teknik- og Miljøforvaltningen • 05.01.2009

Lokalplan- og delområdegrænser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

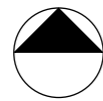
Byggefelter: Bilag 4

Lokalplan 4-4-102

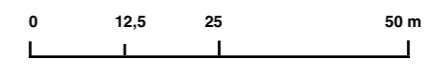


Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

ALFRED NOBELS VEJ



- Signatur:
- Lokalplangrænse
 - - - - Byggelinje fra Alfred Nobels Vej
 - Byggefelter 3 etager
 - Byggefelter 2 etager
 - Byggefelter 1½ etage
 - Areal udlagt til parkering



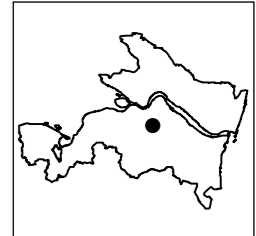
Mål 1:1000 i A3-format

Aalborg Kommune • Teknik- og Miljøforvaltningen • 05.01.2009

Lokalplan- og delområdegrænser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

Grønne friarealer: Bilag 5

Lokalplan 4-4-102



Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

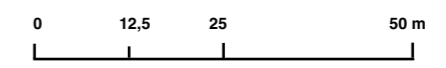
ALFRED NOBELS VEJ

6ac

KARLFELDTS ALLE



- Signatur:
- Lokalplangrænse
 - Bæltebeplantning 3-5 m
 - Fælles friareal
 - Regnvandsbassin
 - Spredte trægrupper



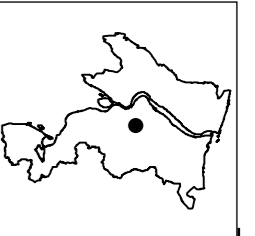
Mål 1:1000 i A3-format

Aalborg Kommune • Teknik- og Miljøforvaltningen • 05.01.2009

Lokalplan- og delområdegrænser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

Arealanvendelse: Bilag 6

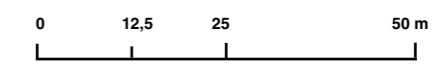
Lokalplan 4-4-102



Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet



- Signatur:
- Lokalplangrænse
 - A - B** Adgangsvej 10 m
 - C - D** Vejreservation 10 m
 - a-b, c-d,** Boligvej 8 m
 - e-f**
 - Sti 5 m
 - Hævet flade
 - Delområdegrænse
 - I-VII** Delområdenummer
 - Byggefelter
 - Principiel passage
 - Areal udlagt til parkering
 - Bæltebeplantning 3-5 m
 - Fælles friareal
 - Regnvandsbassin
 - Spredte trægrupper
 - 25 m byggelinje fra Alfred Nobels Vej

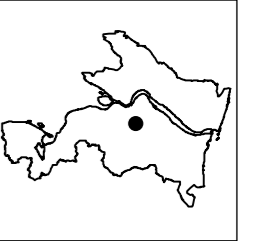


Mål 1:1000 i A3-format

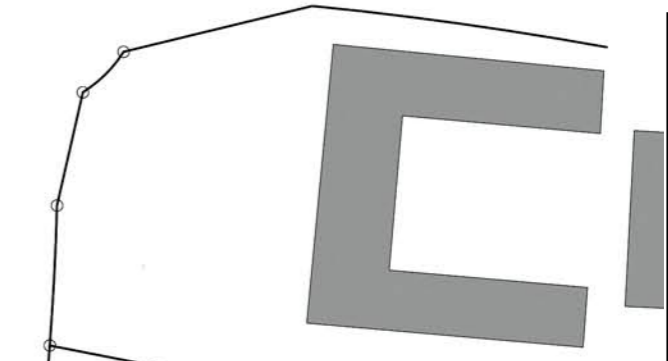
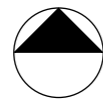
Lokalplan- og delområdegrænser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

Principbebyggelsesplan: Bilag 7

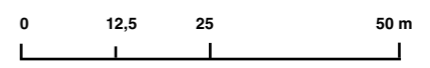
Lokalplan 4-4-102



Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

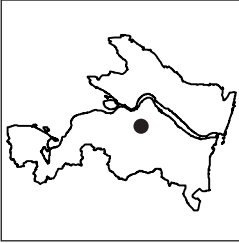


Signatur:
 ●●●●● Lokalplangrænse



Mål 1:1000 i A3-format

Lokalplan- og delområdegrænser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.



Oversigtskort

Lokalplan 4-4-102

Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet

4-4-102



Mål 1:8000

24.4.2007 Lokalplanskabelon InDesign