

LOKALPLAN 4-4-103

BOLIGER VED KIPLINGS ALLE



UNIVERSITETSOMRÅDET



AALBORG KOMMUNE
TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN
OKTOBER 2008

Nærmere oplysninger

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

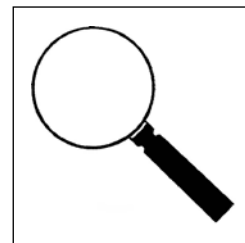
Lokalplanen er udarbejdet af COWI as, Aalborg, i samarbejde med Aalborg Kommune

*Forsidebilledet viser udsigten fra lokalplanområdet i sydøstlig retning mod Sønder Tranders og
Lundby Bakker i baggrunden.*

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet



Vejledning

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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	10
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	12
Servitutter	12

Planbestemmelser

Indledning	15
1. Formål	16
2. Område og zonestatus	16
3. Arealanvendelse	16
4. Udstykning	17
5. Bebyggelsens placering og omfang	17
6. Bebyggelsens udseende	18
7. Ubebyggede arealer	18
8. Veje, stier og parkering	20
9. Tekniske anlæg	21
10. Miljø	22
11. Grundejerforening	23
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	23
13. Lokalplan og byplanvedtægt	23
14. Servitutter	24
15. Retsvirkninger	24
Tinglysning	26

Bilag

Anvendelseskategorier, Bilag A *	27
Støj fra erhverv, Bilag B *	29
Støj fra trafik, Bilag C *	31
Parkeringsnormer, Bilag F *	33

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

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Illustrationsskitse	Bilag 3
Terrænsnit	Bilag 4
Tabel: Koter, niveauplaner, etageantal og bygningshøjder	Bilag 5
Tabel: Byggefeltkoordinater	Bilag 6



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: Erhvervskategorier, 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.

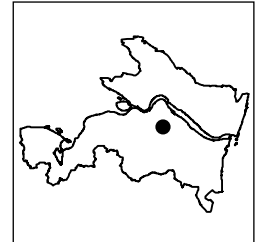
Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Redegørelse Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet



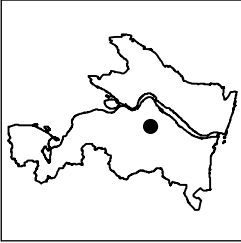
Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:5.000. Luftfoto optaget 2006.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om, at etablere boligbebyggelse på arealet, der er en del af byudviklingsområdet i Universitetsparken.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens placering, omfang og udseende. I den

forbindelse er der lagt vægt på, at sikre en god sammenhæng med området mod nord og den grønne kile mod vest, samt en overgang til Sønder Tranders, som klart definerer landsbyens afgrænsning. Der lægges også vægt på, at bebyggelsen indpasses med respekt for de terræn- og udsigtsmæssige kvaliteter i området. Endelig er det et formål, at sikre god adgang til fælles opholdsarealer.



Redegørelse

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet

På side 8 og på lokalplanens Bilag 3 - illustrations-skitse - er vist et eksempel på, hvordan området kan disponeres og bebygges.

Lokalplanområdet

Lokalplanens område er afgrænset som vist på luftfotoet side 5.

Området, der har et areal på ca. 7,2 ha, ligger i den sydøstlige del af Universitetsparken. Området er privat ejet og anvendes overvejende landbrugsmæssigt. Den sydlige del af området har tidligere været anvendt til planteskole. Marken vest for planteskolen har karakteristiske rækker af levende hegn.

Terrænet er kuperet og falder ca. fra kote 25 til kote 14 (DVR90) i sydøstlig retning, hvilket giver en fin udsigt over de åbne marker og Gistrup med Lundby Bakker i baggrunden.

Lokalplanområdets omgivelser

Mod syd og øst ligger området op til Sønder Tranders Vej. Selve Sønder Tranders By ligger umiddelbart mod øst, bl.a. med et område med nyere parcelhus-

bebyggelser. Mod nord, syd og vest grænser området op til det åbne land - herunder en eksisterende landbrugsejendom mod syd. Arealet mod nord er dog - som lokalplanområdet - udpeget som fremtidigt boligområde.

Længere mod vest ligger boligudbygningsområdet ved Zeusvej i Gug. Landskabskilen mellem Gug og de nye boligområder vest for Sønder Tranders skal fastholdes som grønne kiler og bebyggelsen skal trækkes ud som "fingre" i det grønne med en skarp overgang mellem land og by.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet indgår i den strukturplan, der er udarbejdet for byudviklingen i Universitetsområdet mellem motorvejen og Selma Lagerlöfs Vej. I strukturplanen er området vist som et nyt boligområde, der vejforsynes fra en vejtilslutning ml. Alfred Nobels Vej og den planlagte Egnspanvej, jf. strukturplanen s. 7. Indtil etableringen af Egnspanvej vejbetjenes området via Alfred Nobels Vej.

Anvendelse

Området må anvendes til boligformål med naturligt tilknyttede funktioner, bl.a. rekreative og tekniske



Lokalplanområdet er nabo til Sønder Tranders - kig mod

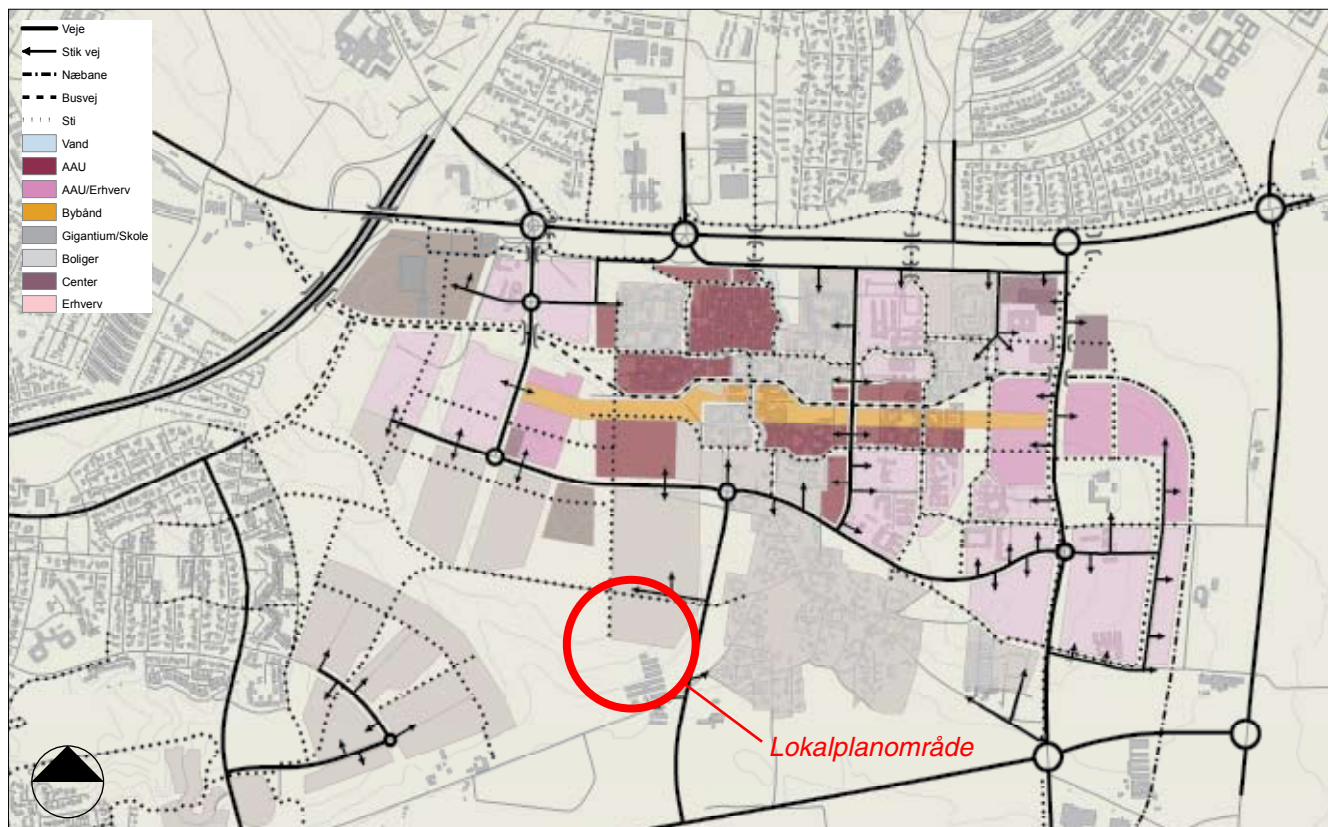
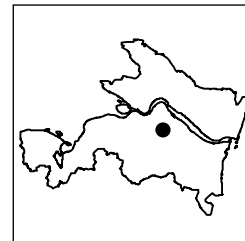


Drivhuse og levende hegn ved den tidligere planteskole.

Redegørelse

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet



Strukturplan for Universitetsparken.

fællesanlæg. Der kan endvidere fra den enkelte bolig drives de former for erhverv, der typisk tillades i et boligområde.

Disponering

Overordnet set er området disponeret som en "vifte" spredt ud mellem en nordlig og en vestlig stamvej. Her imellem er de interne boligveje lagt som bueslag, der samtidig er tilpasset områdets terrænstrukturer og udsigten mod syd og øst. Området brydes endvidere af en nord-sydgående grøn kile samt en mindre fælled i det sydøstlige hjørne. Jævnfør illustrationsplanen s. 8.

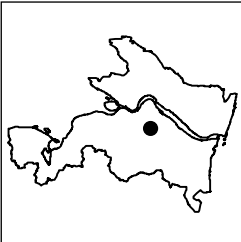
Den vestlige fordelingsvej giver samtidig adgang til en række parceller mod vest, som danner en skarp afgrænsning af området mod det tilstødende landområde.

Området er opdelt i delområderne A, B og C, hvor delområde A omfatter parcellerne nr. 51, 53, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107 og 109 og delområde B parcellerne nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81 og 83. Delområde C omfatter de fælles opholdsarealer.

Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte grund.

Parcellerne er nummereret jf. den fremtidige husnummerering, som angivet på Bilag 2. Minimumsgrundstørrelsen er fastsat til 800 m² for delområde A og 700 m² for delområde B.



Redegørelse

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet



Disponering af byggefelter, opholdsarealer, veje mv. i lokalplanområdet.

Bebyggelse skal placeres inden for et byggefelt defineret på den enkelte parcel, jf. byggefeltskoordinater på Bilag 6. Dette gælder også mindre bygninger som garager, carporte, redskabsskure o.l., der kan placeres inden for et sekundært byggefelt. Byggefelterne er placeret på en sådan måde, at så mange grunde som muligt får del i den flotte udsigt mod Gistrup og Lundby Bakker samt over landområdet mod vest. Alle byggefelter overholder en generel min. byggelinie på 2,5 m til skel. Der er endvidere fastsat en tvungen byggelinie på parceller nr 1-13, så der sikres en flot og skarp markering af overgangen til det åbne land, jf. Bilag 2 og 3.

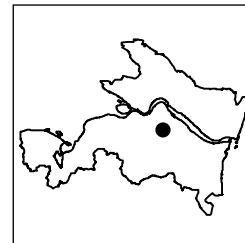
De nye boliger skal samtidig indpasses i henhold til fastlagte koter og niveauplaner samt en maks. grænse for etageantal og bygningshøjde, så husene ikke kommer til at "spærre" for hinanden. Etageantallet varierer fra 1 etage med udnyttet kælderetage (parterreplan) til 3 etager, og tilsvarende varierer den maksimale bygningshøjde fra 6,5 m - 11,0 m, jf. tabellen på Bilag 5.

Der tillades 3 etager på de højest beliggende grunde i det nordvestlige hjørne (51 og 53) samt på parcellerne mod vest (85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107 og 109), mens der på parcellerne nr.

Redegørelse

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet



1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81 og 83 – bl.a. mod den eksisterende bebyggelse i Sønder Tranders – kun tillades 1 etage med parterreplan, jf. planbestemmelserne side 17. På denne måde sikres en optimale udnyttelse af terrænet, bedst mulige udsigt og samtidig en harmonisk overgang til det eksisterende byområde.

Med hensyn til bebyggelsens udseende er det ønsket, at området visuelt fremtræder som en helhed og overvejende i lyse farver. Der er derfor fastsat specifikke bestemmelser omkring materialevalg, farver samt taghældning, men hvor der samtidig er lidt "luft" til at give de enkelte boliger et mere individuelt præg.

Ubebyggede arealer

Til brug for områdets beboere anlægges en central grøn kile, der skal have karakter af en landskabs- have med åbne plæner, karaktergivende træer samt udendørs faciliteter som legeplads, bålplads mv. Kilen skal have sammenhæng med det fremtidige boligområde umiddelbart nord for lokalplanområdet, jf. "Designmanual for Universitetsparken". Kilen trækkes endvidere lidt længere mod syd end bebyggelsen, så den bindes naturligt sammen med det åbne landområde syd og vest for lokalplanområdet. I kilen skal indpasses en stiforbindelse og et regnvandsbassin, hvor sidstnævnte udformes som et naturligt rekreativt element i området. Der disponeres endvidere et mindre fælles opholdsareal mod sydøst, så landskabet også her "trækkes ind" i bebyggelsen samtidig med, at der skabes forbindelse fra de inderste grunde og ud i det åbne landskab.

De store terrænmæssige variationer i lokalplanområdet er en stor kvalitet, men samtidig en udfordring ved indpasning af bebyggelse. Lokalplanen indeholder – i Bilag 5 – en række fastsatte koter og nivauplaner for de enkelte parceller, som sikrer en hensigtsmæssig udnyttelse og bearbejdning af terrænet. Herudover kan der ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m og

ikke tættere på skel end 2,5 m. På de to terrænsnit på Bilag 4 er vist, hvordan de forskellige bebyggelsestyper tænkes indpasses i forhold til terrænet i lokalplanområdet.

For øvrige ubebyggede arealer, fx veje, fortove, stier og andre befæstede arealer er det hensigten, at der vælges ensartede materialer, så der sikres en fælles "linie" for hele lokalplanområdet, som samtidig spiller godt sammen med resten af Universitetsområdet. Det samme gør sig gældende mht. valg af byudstyr - belysning, bænke mv. Valg af materialer mv. skal således ske i henhold til designmanualen for Universitetsparken.

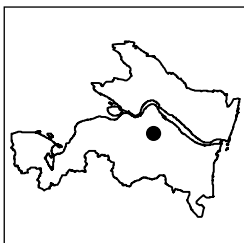
Veje, stier og parkering

Området skal vejbetjenes fra Karlfeldts Alle samt fra det nye boligområde nord for lokalplanområdet.

Den nordlige stamvej, Kiplings Alle, anlægges med midterrabat samt en kombineret cykel/gangsti. Den vestlige stamvej anlægges med græsarmeret rabat til gæsteparkering. Begge stamveje udformes med vejtræer i den ene side, jf. tværsnit 1 og 2 på s. 21. Øvrige veje i området udformes som interne boligveje og anlægges ligeledes med græsarmeret rabat til parkering, jf. tværsnit 3 på s. 21.

Alle interne boligveje afsluttes med vende- og opholdspladser orienteret mod den grønne kile. Det er tanken, at vendepladserne også kan fungere som fælles opholdsareal for beboerne og bruges til bl.a. boldspil. På denne måde bliver disse et godt supplement til faciliteterne i den grønne kile.

Inden for området skal der – foruden den kombinerede cykel/gangsti langs den nordlige stamvej – udlægges areal til to rekreative stier. Stierne skal sikre passage tværs gennem området - dels i retning nord-syd gennem den centrale grønne kile, og dels til landområdet vest for bebyggelsen. Jævnfør Bilag 2.



Redegørelse

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005 for Nordjyllands Amt.

Kommuneplanen

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområder 4.4.B2, 4.10.N4 og 4.4.O2. Området er i hovedstrukturen udpeget som arkitektonisk fokusområde.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet byggeområdet bl.a. er tilrettet mod syd ind i rammeområde 4.10.N4, der er udlagt til landbrug og rekreative formål.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen.

Kommuneplantillæg 4.007 offentliggøres samtidig med lokalplanen, men i et særskilt hæfte.

Fortidsminder

Ved påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder i lokalplanområdet kan bygherren, eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode Aalborg Historiske Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige arkæologiske og naturhistoriske bevaringsværdier. Museet skal herpå inden for en frist på 4 uger komme med en udtalelse, der i det givne tilfælde vil være baseret på en arkæologisk undersøgelse.

Udgiften hertil skal afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26 stk. 2.

Findes der under jordarbejdet alligevel spor af arkæologiske og/eller naturhistoriske bevaringsværdier, fx knogler, flintredskaber, lerkarskår m.m. skal arbejdet straks standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Aalborg Historiske Museum.

Bolig- og befolkningsprognose

I Aalborg Kommunes boligprognose for perioden 2007-2018 er det forudsat, at der i Universitetsparken bliver bygget 1.400 nye boliger. Heraf omfatter lokalplanområdet ca. 50 boliger.

Skole og institutioner

Børn, der kommer til at bo i lokalplanområdet, kan benytte Gistrup Skole. Skolen har undervisning fra børnehaveklasse til 9. klasse fordelt på 3 spor - dog 4 spor i 8. og 9. klasse. På skolen er der DUS-fritidsordning for både de mindre og mellemstore elever.

De 0-3 årige passes af dagplejemødre. Herudover er der to daginstitutioner i tilknytning til universitetsområdet samt 4 daginstitutioner i Gistrup.

For ældre mennesker er der mulighed for madudbringning, hjemmehjælp mv. Alle pensionister kan endvidere benytte sig af aktivitetscentret Beltoften, Beltoften 61, Gistrup.

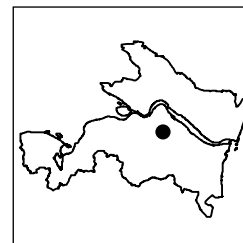
Kollektiv trafik

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

Der er mellem 300 og 500 meter til stoppestedet på Sønder Tranders Bygade. På Alfred Nobels Vej ved Sønder Tranders Bygade er der direkte busforbindelse til Aalborg Midtby. Der er mellem 600 og 800 meter til dette stoppested. Målsætningen for den kollektive trafik er delvist opfyldt for området.

Redegørelse Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet



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 Aalborg Kommunes spildevandsplan. Spildevandsplanen skal ændres, så hele lokalplanområdet bliver inddraget under spildevandsplanens opland. Lokalplanområdet skal separatkloakeres.

Overfladevand og spildevand fra lokalplanområdet skal afledes mod sydøst til henholdsvis en grøft til Landbækken og den offentlige kloak syd for Sønder Tranders Vej. Overfladevand skal forsinkes inden for lokalplanområdet til 1 l/s pr. ha. inden afledning via offentlig ledning til grøft.

Spildevand ledes til rensning ved Renseanlæg Øst. I forbindelse med projekteringen og etableringen af kloaksystemet inden for lokalplanområdet, skal der tages hensyn til den fremtidige afledning fra et område på ca. 7 ha umiddelbart nord for lokalplanområdet.

Der skal udføres væsentlige, offentlige anlægsarbejder, inden der kan afledes separat overfladevand og spildevand fra området. Det må derfor påregnes, at der vil gå minimum 6 til 9 måneder fra en beslutning om udbygning af området, til der kan ske afledning til den offentlige kloak.

Jordforurening

En del af ejendommene matr. nre. 12q og 12r, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders har i en periode fra 1943 til 1995 har været benyttet til gartneri med olie- og kulfyret anlæg. På baggrund af en række gennemførte undersøgelser og udskiftning af olieforurenede jord vurderer Region Nordjylland, at matr. nre. 12q og 12r

ikke skal kortlægges efter jordforureningsloven.

Der er 1. januar 2008 indført nye regler om områdeklassificering. På www.skidt.dk kan man se, om lokalplanområdet er helt eller delvist omfattet af områdeklassificering. Områdeklassificering betyder, at jorden defineres som værende lettere forurenede. Det medfører, at flytning af jord fra hver enkelt matrikel skal anmeldes til Renovationsvæsenet, og jorden fra hver matrikel skal analyseres i forbindelse med jordflytningen."

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, Jordforureningslovens § 50a og § 71 samt jordflytningsbekendtgørelsens bestemmelser.

Renovation

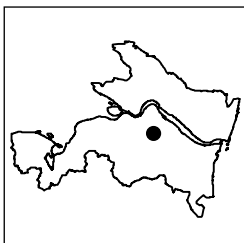
Renovation - parcelhuse

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

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.

Trafikstøj

Det er en forudsætning for den planlagte udbygning af Universitetsområdet – herunder lokalplanområdet – at Egnspanvej anlægges med tilslutning til motorvejen, og at Selma Lagerlöfs Vej forlænges med forbindelse til Universitetsboulevarden. Således skal lokalplanområdet på sigt vejbetjenes via en tilslutning til Egnspanvej, der kommer til at forløbe ca. ½ km syd for området.



Redegørelse

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet

Det vurderes, at den nuværende trafikmængde på Sønder Tranders Vej ikke giver anledning til et støjniveau, der overskrider Miljøstyrelsens gældende grænseværdier. Det kan dog på sigt – når trafikken omlægges til Egnsplanej m.fl. – vise sig nødvendigt, at etablere støjafskærmning inden for lokalplanområdet, hvorfor der skal reserveres areal til dette formål. Jævnfør punkt 7.8.

Miljøvurdering af virksomheder

Når Aalborg Kommune tillader ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljøkonsekvensvurdering.

Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik. Se mere i Bilag A.

Lokalplanen begrænser ikke den igangværende, lovligt erhvervsudøvelse for områdets eksisterende virksomheder.

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)
- planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet

- 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.

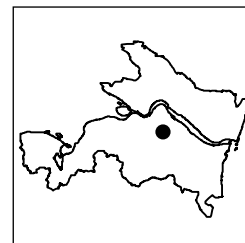
Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen. Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse 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.

Redegørelse Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet



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

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

Matr. nr. 9q, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

Tinglyst: 25.6.1992

Titel: Dok. om færdselsret mv

Påtaleberettiget: Ejerne af matr. nre. 9o, 9q, 9t og 10a

Matr. nr. 9q, Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

Tinglyst: 24.11.2006

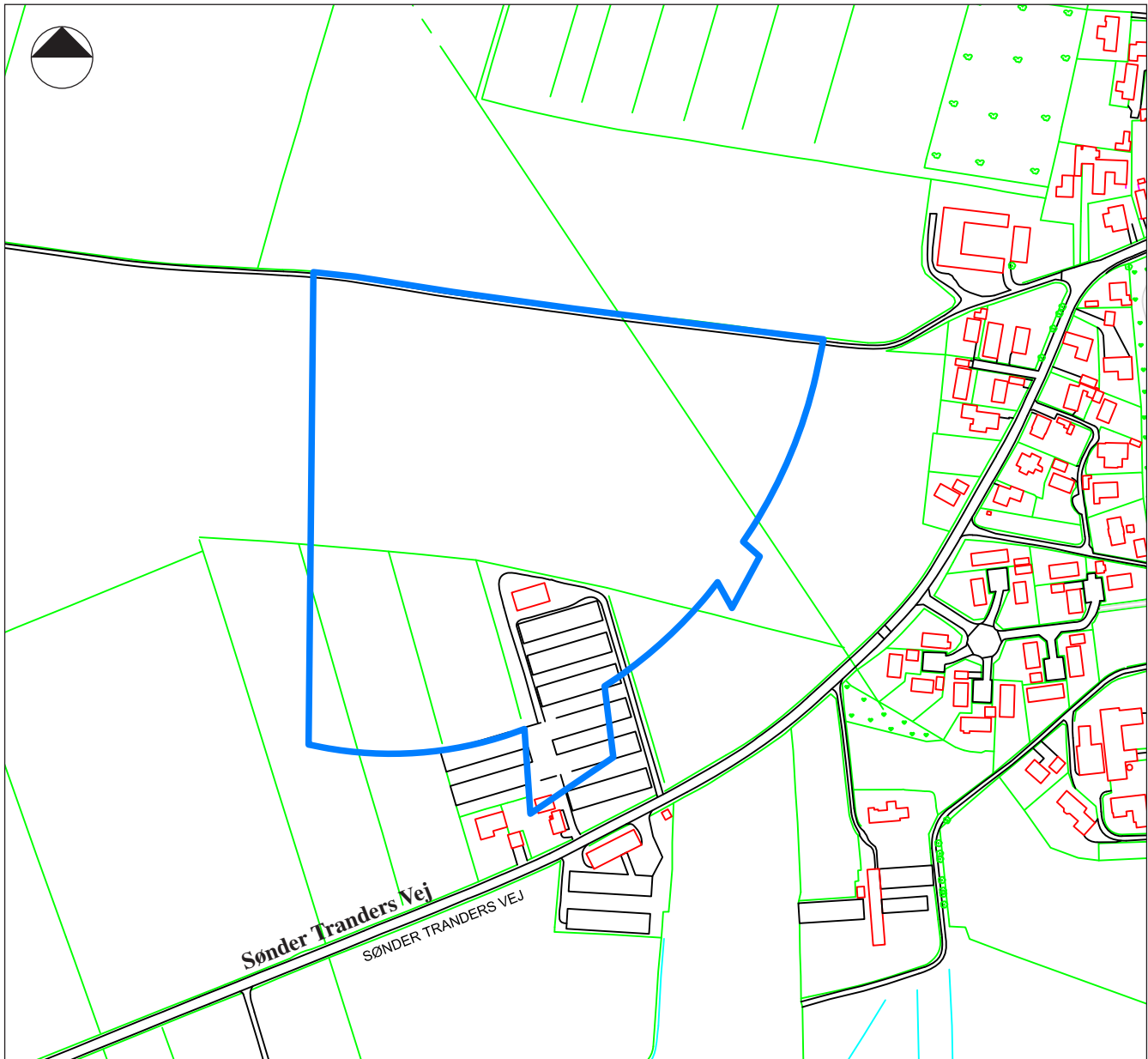
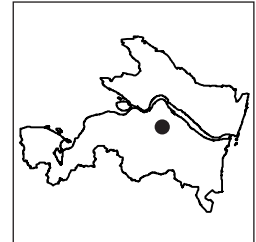
Titel: Dok. om forbud mod viljebestemt pant

Påtaleberettiget: Sydbank A/S

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet

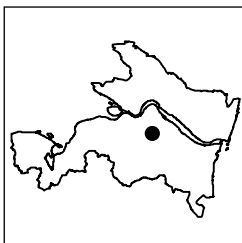


Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:4.000.

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 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at området kan anvendes til boligformål med naturligt tilknyttede funktioner som opholdsarealer, veje, stier parkering mv.
- 1.2 at bebyggelse indpasses under hensyntagen til terrænforhold og udsigtskvaliteter i området,
- 1.3 at principperne i "Designmanual for Universitetsparken" følges, og
- 1.4 at der fastlægges bestemmelser for placering og udformning af fælles friarealer, herunder stiforbindelser samt afgrænsningen mod de omgivende områder til sikring af principperne i strukturplanen for Universitetsparken, som også er beskrevet i designmanualen.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

del af 9q, del af 12q og del af 12p,

samt alle parceller, der efter den 15.10. 2007 udstykes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A, B og C, som vist på Bilag 1 og 2.

2.3 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgø-

relsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres området til byzone.

Følgende arealer overføres til byzone:

Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders:

- matr. nr. 12q: ca. 23.900 m²
- matr. nr. 12p: ca. 430 m²
- matr. nr. 9q: ca. 48.600 m²

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse - hele området

- Boliger (åben-lav)
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg*)

Anvendelserne er specificeret i Bilag A.

*) Kun anlæg til områdets tekniske forsyning, som transformere o.l.

3.2 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:

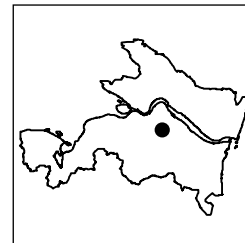
- at** det af virksomhedsdriften afledte parkeringsbehov kan dækkes på egen ejendom,
- at** bygningens karakter af beboelsesbygning ikke brydes, herunder med hensyn til skiltning og belysning,
- at** der ikke forekommer transport til og fra virksomheden i boligområdet med køretøjer over 3,5 t, samt
-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

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet



4. Udstykning

4.1 Delområde A

Udstykning inden for delområdet skal ske efter det udstykningsprincip, der er angivet på Bilag 3. Grundstørrelsen skal være mindst 800 m². Grundene er nummereret jf. de fremtidige husnumre og omfatter nr. 51, 53, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107 og 109, jf. Bilag 2.

4.2 Delområde B

Udstykning inden for delområdet skal ske efter den udstykningsplan, der er angivet på Bilag 3. Grundstørrelsen skal være mindst 700 m². Grundene er nummereret jf. de fremtidige husnumre og omfatter nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81 og 83, jf. Bilag 2.

4.3 Delområde C

Delområde C kan ikke udstykkes. Undtaget herfra er vejanlæg samt tekniske anlæg som transformestationer og spildevandsanlæg.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Delområde A og B

Al byggeri skal placeres inden for et afgrænset byggefelt på hver enkelt grund, jf. Bilag 2 og 3. I Bilag 6 er angivet koordinater (DVR90) for de enkelte byggefelter.

Eventuelle carporte, garager, redskabsskure o.l. kan placeres inden for det supplerende byggefelt, der er vist på Bilag 2. Dog må højst 50 % af det supplerende byggefelts byggelinie mod vej udnyttes.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte grund, hvoraf fællesareal ikke kan medregnes.

Etageantal og bygningshøjde må ikke overstige det angivne i tabellen i Bilag 5.

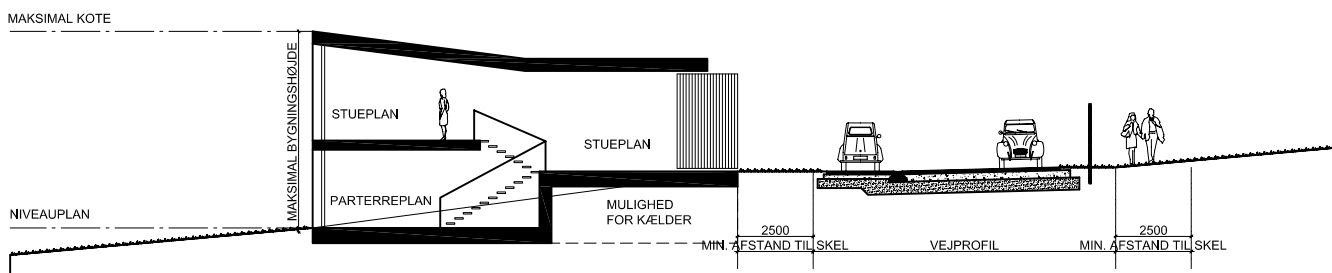
På grundene nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81 og 83 skal bebyggelse udformes med ét fuldt plan samt et parterreplan. Et parterreplan kan betegnes som et udnyttet kælderplan med niveaufri adgang til det lavest liggende terræn på grunden. Jævnfør nedenstående principskitse.

På grundene nr. 85, 87, 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, 103, 105, 107 og 109 skal hele eller en del af bebyggelsens vestvendte facade endvidere placeres i byggelinien, der er vist på Bilag 2.

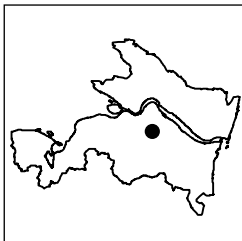
Indpasningen af byggefelter samt bestemmelser omkring maks. etageantal, maks. bygningshøjde og niveauplaner sikrer bl.a., at terrænformer og udsigtskvaliteter i området udnyttes bedst muligt og til gavn for flest muligt.

5.2 Delområde C

Delområdet kan ikke bebygges, bortset fra mindre bygninger, som er nødvendige for drift og vedligeholdelse.



Princip for indpasning af bebyggelse på grundene nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81 og 83.



Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet

holdelse af de fælles friarealer samt øvrige fælles anlæg.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Delområde A og B

Bebyggelsens ydervægge skal udføres i teglsten og fremtræde som blank mur, eller som pudset eller vandskuret mur. En mindre del (mindre end 1/3) af facaden kan fremtræde med træ- eller pladebeklædning eller i glas. Træværk skal fremstå med naturlig overflade, transparente overfladebehandlinger (minus trykimpregnering) eller malet.

Alle udvendige bygningsoverflader, herunder også tagfladen, skal fremtræde i hvid, hvide nuancer, lyse jordfarver, sort eller gråt.

Taget må kun dækkes med følgende ikke reflekterende materialer (glanstal maks. 20): Tegl, betontagsten, tagpap stål/metalprofiler, skifer eller zink i farverne sort eller grå. Der tillades ikke glaserede eller ædelengoberede tegl.

Tag skal udføres så de syner flade eller med én-sidig taghældning. Taghældningen må højst være 35 grader.

Udhuse, carporte o.l. skal fremtræde i tegl eller med træ/pladebeklædning og skal udføres med samme hældning som selve boligen eller med fladt tag. Til tagmateriale skal anvendes ikke reflekterende materialer (glanstal maks. 20) i form af tegl, betontagsten, tagpap stål/metalprofiler, skifer eller zink. Bebyggelsen skal fremtræde med samme farveholdning som selve boligen.

6.2 Delområde C

Bebyggelsens ydervægge skal udføres i teglsten og fremtræde som blank mur, som pudset eller vandskuret mur eller med træ/pladebeklædning.

Tag og ydervægge skal holdes i en kombination af jordfarver, sort og/eller hvid.

Taghældningen må højst være 30 grader.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Generelt for lokalplanområdet

Ved disponering og udformning af de ubebyggede arealer skal det sikres, at området får et åbent og grønt udtryk.

7.2 Fælles opholdsareal - Delområde C

Delområde C udlægges som fælles opholdsareal for områdets beboere, jf. Bilag 2 og 3.

Det centrale opholdsareal skal fremtræde som en landskabshave både med et åbent præg og samtidig mere intime "rum" med skygge, jf. principskitsen på s. 19.

De åbne arealer skal fremtræde med græs og evt. blomster, mens de mere intime rum skal markeres med flerstammede træer (fx eg, røn, rødell, poppel og pil). Grænsen mellem delområde C og de private haver markeres med skarpt skårne bøgehække.

Opholdsfunktionen trækkes endvidere ind på vendepladserne, der afslutter de interne boligveje, jf. § 8.2. Koblingen mellem det centrale opholdsareal og vendepladserne markeres med et solitært træ, der kan vokse sig stort (fx valnød, kvæde, kastanie, tulipantræ, kirsebær, lind eller hængepil). Der kan vælges forskellige trætyper til de individuelle boligveje.

7.3 Hegn

Faste hegn må kun etableres i tilknytning til bygninger (omkring terrasse o.l.).

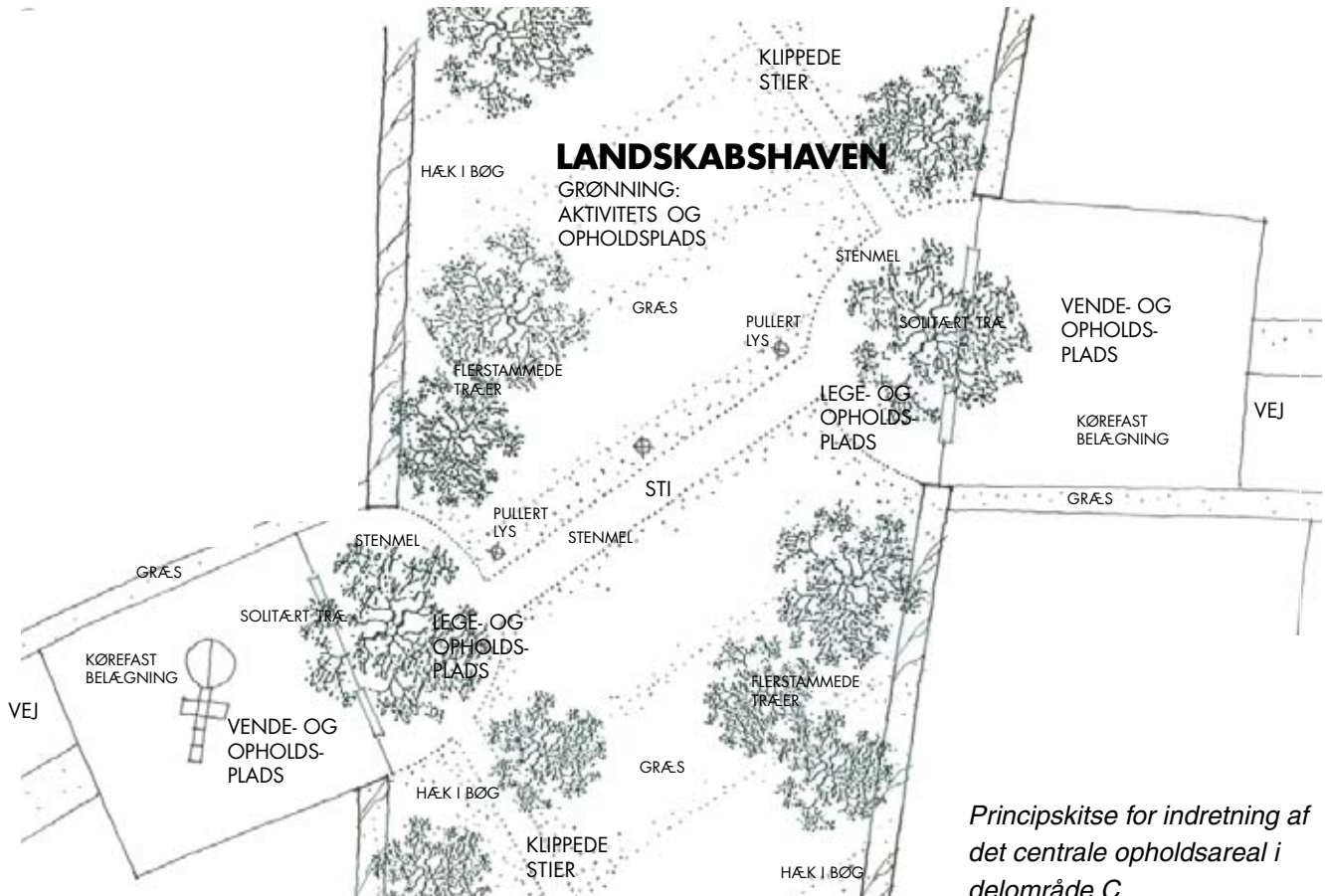
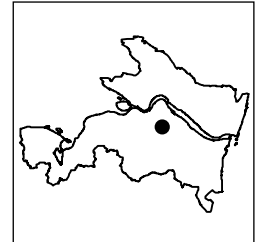
Øvrige hegn må kun etableres som levende hegn. Levende hegn kan evt. suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde.

7.4 Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 2,5

Planbestemmelser Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet

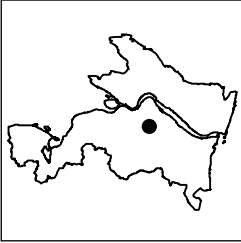


Principskitse for indretning af det centrale opholdsareal i delområde C.



Inspirationsfotos til beplantning i delområde C.





Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet

m. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger og anlæg.

Større tilpasninger skal ske med skråninger (maks. hældning 1:3) og støttemure. Støttemure skal udføres i samme materialer som ydervæggene på boligen. Der må ikke anvendes stabelsten til støttemure.

Ved placering af bebyggelse på den enkelte grund skal der tages højde for indpasningen i terrænet, da der ikke kan foretages større terrænreguleringer. Jævnfør principskitse A og B.

7.5 Oplag

Der tillades ikke udendørs oplagring inden for lokalplanområdet.

7.6 Belægning

Veje, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med et ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion. Valg af materialer til belægning af veje og fortove skal ske iht. "Designmanual for Universitetsparken".

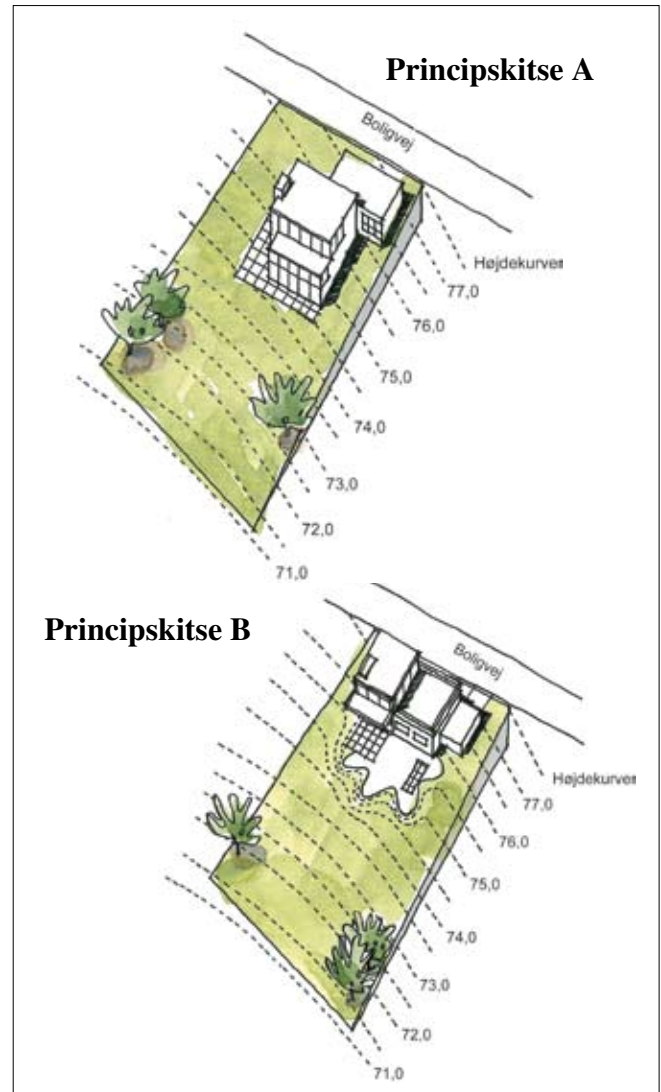
I lokalplanen stilles således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men det skal sikres, at der er en gennemgående linier i bygherres valg af befæstelse.

7.7 Belysning, inventar mv.

Der skal vælges en samlet løsning for inventar - belysning, bænke o.l. - i lokalplanområdet. Valget skal ske iht. "Designmanual for Universitetsparken".

7.8 Støjafskærmning

Inden for området skal reserveres areal til eventuel støjafskærmning ved etableringen af Egnspanvej.



8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet og det nye boligområde mod nord skal ske fra Karlfeldts Alle, i princippet som vist på Bilag 2.

8.2 Veje

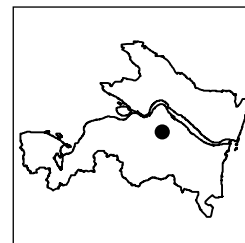
Veje - stamveje og boligveje med vende- og opholdspladser - skal placeres som vist i princippet på Bilag 2.

Stamvejen a-a udlægges i 11,45 m bredde og an-

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet



lægges med 5,5 m kørebane i asfalt, 1,5 m rabat og 3 m kombineret cykel/gangsti. Stamvejen b-b udlægges i 11,5 m bredde og anlægges med 5,2 m kørebane og 2,2 m græsarmring med vandrende til parkering. Langs begge veje skal der plantes vejtræer (Bornholmsk røn), som vist i princippet på Bilag 3. Stamvejene ses på tværsnit 1 og 2, side 21.

Øvrige veje - boligvejene - udlægges i 10 m bredde og anlægges med 5,2 m kørebane og 2,2 m græsarmring med vandrende. Jævnfør tværsnit 3 på side 21.

Alle boligveje afsluttes med vende- og opholdsplads, som vist i princippet på Bilag 2 og 3. Vendepladserne skal udføres i fast belægning, men med mulighed for leg og ophold, fx opmalede boldbaner samt borde og bænke i tilknytning til det enkeltstående træ, jf. principskitsen på s. 19 og tværsnit 4 på s. 22.

8.3 Stier

Inden for lokalplanområdet skal reserveres areal til stierne c-c, d-d og e-e, i princippet som vist på Bilag 2 og Bilag 3.

Stien c-c, der er kombineret cykel/gangsti skal anlægges i 3 m bredde med asfalt. Stierne d-d og e-e skal anlægges med stensmel, majsbelægning eller etableres som trampestier eller klippede stier.

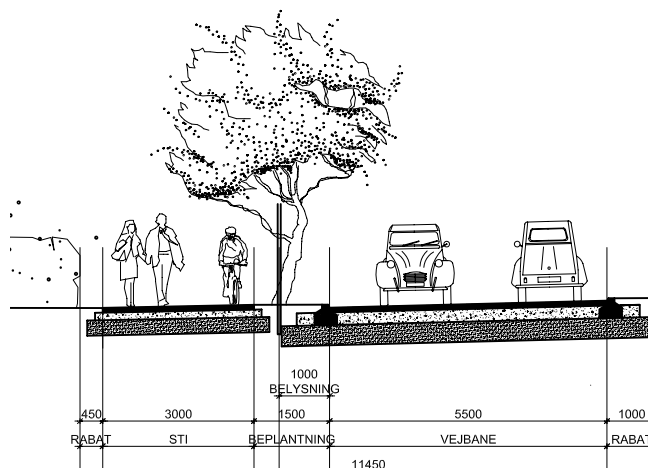
8.4 Parkering

Der skal udlægges areal til parkering ud fra bestemmelserne angivet i Bilag F. Parkeringspladserne skal placeres på egen grund.

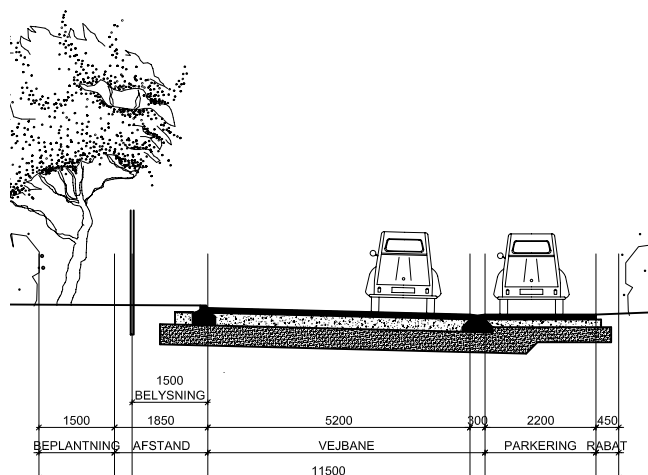
9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

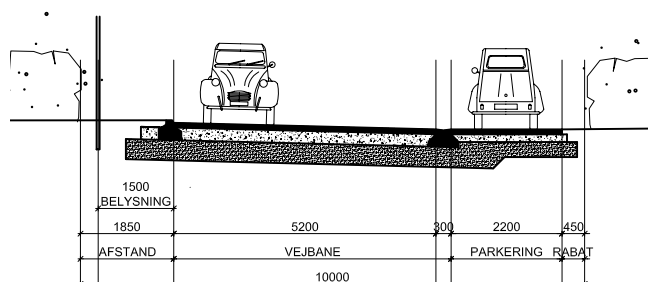
Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning med fjernvarme efter Aalborg Kommunes anvisning.



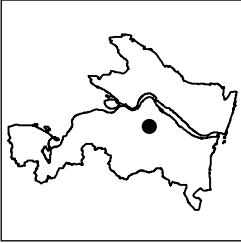
Tværsnit 1: Stamvej a-a.



Tværsnit 2: Stamvej b-b.



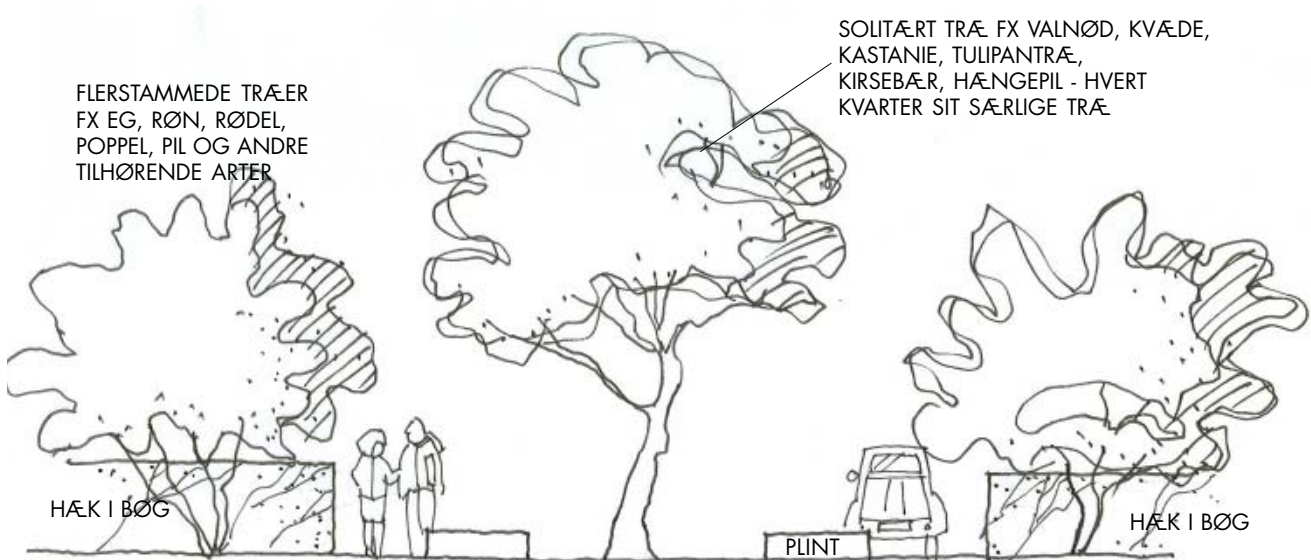
Tværsnit 3: Intern boligvej.



Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet



Tværsnit 4: Snit ved vendeplads.

9.2 Ledninger i jord

Ledninger for el, telefon, antenne og lignende må kun udføres som jordkabler.

9.3 Antenner og paraboler

Individuelle antenner og paraboler mv. skal placeres med mindst mulig gene for omgivelserne og må ikke være synlige fra nabobebyggelser og offentlig vej og sti. Parabolantener må maks. have en diameter på 1 m.

9.4 Solcelleanlæg o.l.

Solcelleanlæg o.l. kan opsættes, såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur. Eventuelle anlæg til solenergi skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

9.5 Tekniske installationer

Tekniske installationer i øvrigt (ventilation, rør, kabler o.l.) må ikke placeres udvendigt, men skal integreres i bygningen.

9.6 Vandforsyning

Vandforsyning i lokalplanområdet skal ske fra Aalborg Kommune, Vandforsyningen.

9.7 Regnvandsbassin

Inden for området skal placeres et regnvandsbassin med en principiel beliggenhed som vist på Bilag 2 og 3. Bassinet skal have et rumfang på ca. 1.300 m³ med skråninger 1:5.

Regnvandsbassinet skal gives en udformning, så det fremtræder som et rekreativt element uden hegning.

9.8 Affald

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Renovationsvæsenets regulativer. Yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk eller på 9931 4955.

10. Miljø

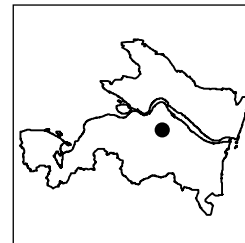
10.1 Miljøklassificering og erhvervsstøj

Inden for lokalplanens område må der kun etableres erhverv og tekniske anlæg i miljøklasse 1-2, (se skemaet Bilag A, "Anvendelses kategorier" og Bilag B, "Støj fra erhverv").

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet



10.2 Støj fra trafik

Ved nybyggeri inden for lokalplanområdet skal det sikres, at støjniveauet fra trafik ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for støj fra vejtrafik, jf. Bilag C.

11. Grundejerforening

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle boligejere inden for området.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, beplantning, belysning og andre fællesanlæg. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligeholdelse af rendestensbrønde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Aalborg Kommune.

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest når Aalborg Kommune kræver det.

11.5 Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal, efter krav fra Aalborg Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

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

12.1 Fjernvarmepligt

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunens anvisning.

For enfamiliehuse, der opfylder klassifikationskravene for lavenergihuse, har kommunen dog pligt til at dispensere fra denne bestemmelse.

12.2 Kloakering

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

Overfladevand fra lokalplanområdet skal forsinkes i bassin inden afledning fra lokalplanområdet, så der maks. afledes 1 liter/sekund pr. ha.

12.3 Fælles anlæg

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med følgende planbestemmelser:

7.2: Fælles opholdsareal - delområde C.

7.6 Belægning - etableres i takt med områdets udbygning

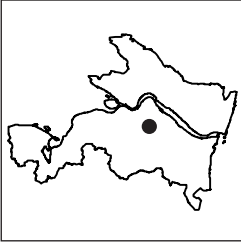
7.7: Belysning, inventar mv. - etableres i takt med områdets udbygning

8.4: Parkering

9.7: Regnvandsbassin

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.



Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Lokalplanen

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.

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 6. oktober 2008

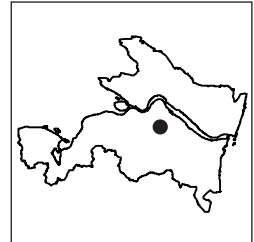
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 15. oktober 2008 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.


Torben Kjeldgaard Larsen
civilingeniør

Tinglysning

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet



*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Aalborg

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:

76_AB-A_308

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 12 P m.fl., Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders

Ejendomsejer: Aabo Sørensen Invest A/S m.fl.

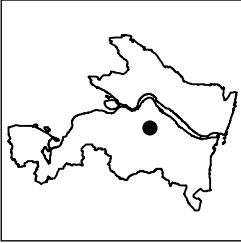
Lyst første gang den: 11.11.2008 under nr. 69516

Senest ændret den : 11.11.2008 under nr. 69516

Lyst på de i dokumentet nævnte matrikelnumre

Retten i Aalborg den 18.11.2008


Anna-Lise Fruergaard- 96307068



Tinglysning

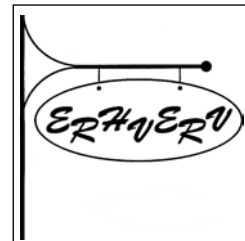
Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet

Anvendelseskategorier: Bilag A

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings 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 planlægningssituation, 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.

Støj fra erhverv: Bilag B

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet



<p>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.</p>			
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	Betrages 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 4-4-103

Boliger ved Kiplings 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 støjisolerende 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_p 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 byomdanneelse.

Støj fra trafik: Bilag C

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings 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).

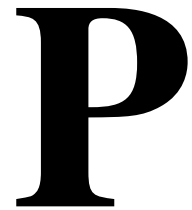
Ved planlægning for boliger i støjbelastede områder bør der desuden sikres adgang til nærliggende grønne områder, som ikke er støjbelastede.

* 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 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet



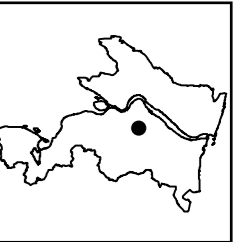
På den enkelte ejendom skal der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal til brug for ejendommens anvendelse efter følgende vejledende P-normer:

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 Plejehjem, 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 Restauranter 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.		

Arealanvendelse: Bilag 2

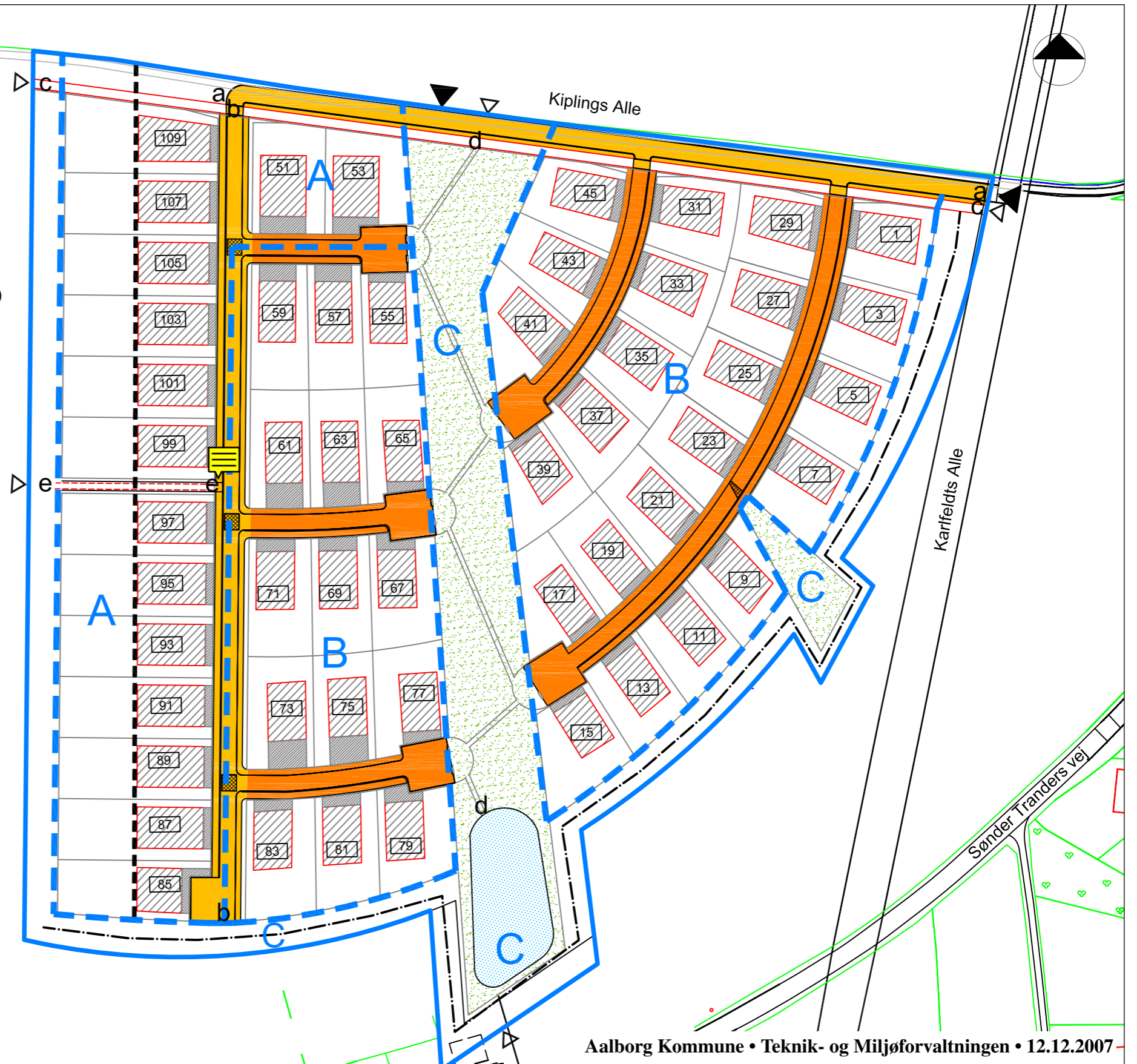
Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet



Signaturer:

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Delområdebetegnelse
- Vejadgang
- Stiadgang
- Byggefelt
- Supplerende byggefelt
- Byggelinje
- Landskabshave
- Eksisterende bygninger
- Parcel nummer
- Udlæg, Stamvej (a-a + b-b)
- Udlæg, Boligvej
- Vendeplads
- Hævet flade
- Sti (c-c, d-d, e-e)
- Støjafskærmning (principiel placering)
- Regnvandsbassin (principiel placering)
- Udstykningsplan (principiel)

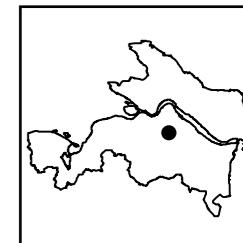


Mål: 1:1.500

Illustrationsskitse: Bilag 3

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet



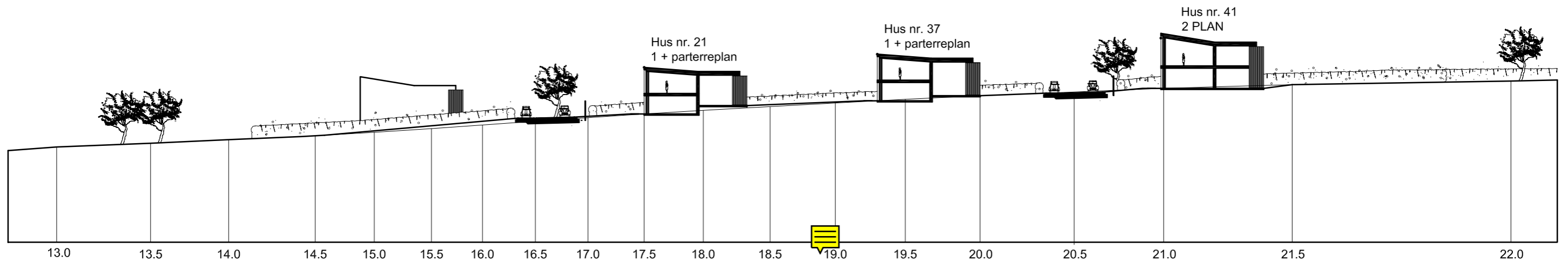
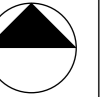
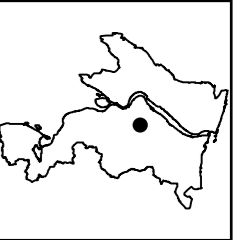
Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.



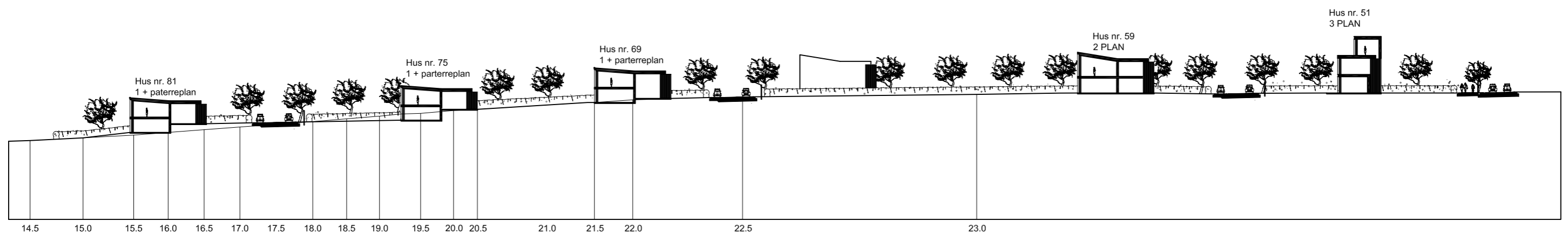
Terrænsnit: Bilag 4

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet



Terrænsnit A-A - jf. illustrationsplanen på Bilag 3.

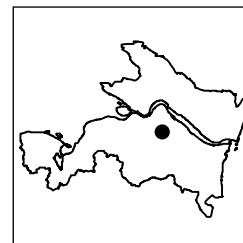


Terrænsnit B-B - jf. illustrationsplanen på Bilag 3.

Tabel: Koter, niveauplaner mv.: Bilag 5

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet



Grund	Niveauplan (DVR 90)	Max. Kote (DVR 90)	Max. antal etager	Max. bygningshøjde
1	15.00	21.50	1 *	6,5 m
3	15.00	21.50	1 *	6,5 m
5	15.00	21.50	1 *	6,5 m
7	15.00	21.50	1 *	6,5 m
9	15.00	21.50	1 *	6,5 m
11	15.00	21.50	1 *	6,5 m
13	15.00	21.50	1 *	6,5 m
15	15.00	21.50	1 *	6,5 m
17	17.50	24.00	1 *	6,5 m
19	17.50	24.00	1 *	6,5 m
21	17.50	24.00	1 *	6,5 m
23	17.25	23.75	1 *	6,5 m
25	17.00	23.50	1 *	6,5 m
27	16.75	23.25	1 *	6,5 m
29	16.50	23.00	1 *	6,5 m
31	18.00	24.50	1 *	6,5 m
33	18.50	25.00	1 *	6,5 m
35	19.00	25.50	1 *	6,5 m
37	19.50	26.00	1 *	6,5 m
39	19.50	26.00	1 *	6,5 m
41	21.00	28.50	2	7,5 m
43	20.50	28.00	2	7,5 m
45	20.00	27.50	2	7,5 m
51	23.25	34.25	3	11,0 m
53	22.75	33.75	3	11,0 m
55	22.25	29.75	2	7,5 m
57	22.75	30.25	2	7,5 m
59	23.25	30.75	2	7,5 m
61	23.25	30.75	2	7,5 m
63	22.50	30.00	2	7,5 m
65	21.75	29.25	2	7,5 m
67	20.50	27.00	1 *	6,5 m
69	21.50	28.00	1 *	6,5 m
71	21.50	28.00	1 *	6,5 m
73	18.50	25.00	1 *	6,5 m
75	18.25	24.75	1 *	6,5 m
77	18.00	24.50	1 *	6,5 m
79	15.50	22.00	1 *	6,5 m
81	16.00	22.50	1 *	6,5 m
83	16.50	23.00	1 *	6,5 m
85	16.75	27.75	3	11,0 m
87	17.50	28.50	3	11,0 m
89	18.75	29.75	3	11,0 m
91	20.00	31.00	3	11,0 m
93	21.50	32.50	3	11,0 m
95	23.00	34.00	3	11,0 m
97	23.50	34.50	3	11,0 m
99	24.50	35.50	3	11,0 m
101	24.50	35.50	3	11,0 m
103	24.50	35.50	3	11,0 m
105	24.50	35.50	3	11,0 m
107	24.00	35.00	3	11,0 m
109	24.00	35.00	3	11,0 m

DVR 90; alle koter er angivet i meter over DVR 90

Grund; numrene refererer til husnummeret, som grundene er angivet med på bilag 2, arealanvendelse.

Niveauplan; gennemsnitlig kote for det naturlige terræn, og udgangspunkt for beregning af den

Max. kote; den kote, der angiver byggeriets maksimale højde i meter over DVR 90

Max. antal etager; det maksimale antal etager, som boligen må opføres med på den enkelte grund.

Max. Bygningshøjde; den maksimale højde for den enkelte bolig.

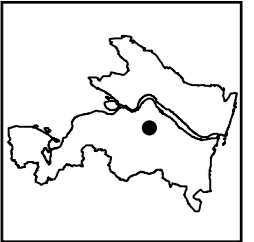
* Mulighed for en fuld etager og et parterreplan.

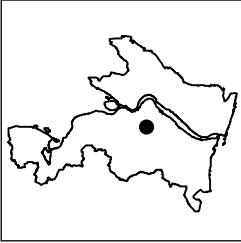
Parterreplan; udnyttet kælderplan med niveaufri adgang mod lavest liggende terræn.

Tabel: Byggefeltskoordinater: Bilag 6

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet





Oversigtskort

Lokalplan 4-4-103

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet

4-4-103

