

April 2014

LOKALPLAN 4-4-110

Boliger ved Kiplings Alle

Universitetsområdet

Tillæg til lokalplan 4-4-103



AALBORG
KOMMUNE.DK

Indhold og kontaktoplysninger

Lokalplan 4-4-110

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet, Tillæg til lokalplan 4-4-103

Oversigtskort	3
Redegørelse	
Lokalplanens baggrund og formål	4
Lokalplanområdet	4
Lokalplanområdets omgivelser	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning	4
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	5
Servitutter	6
Planbestemmelser	
Indledning	7
1. Formål	7
2. Område og zonestatus	7
3. Arealanvendelse	7
4. Udstykning	7
5. Bebyggelsens omfang og placering	7
6. Bebyggelsens udseende	8
7. Ubebyggede arealer	8
8. Veje, stier og parkering	8
9. Tekniske anlæg	8
10. Miljø	8
11. Grundejerforening	8
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	8
13. Lokalplan og byplanvedtægt	8
14. Servitutter	8
15. Retsvirkninger	9
Vedtagelse	9
Vejledning	
Hvad er en lokalplan?	10
Bilag	
Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2

Nærmere oplysninger

Aalborg Kommune
By- og Landskabsforvaltningen
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2000
Mail: plan.byg@aalborg.dk

Oversigtskort

Lokalplan 4-4-110

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet, Tillæg til lokalplan 4-4-103



Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto optaget 2012.

Redegørelse

Lokalplan 4-4-110

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet, Tillæg til lokalplan 4-4-103

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet med det formål at justere de bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplan 4-4-103, der er gældende for et boligområde ved Kiplings Alle. Lokalplan 4-4-110 er derfor udformet som et tillæg til lokalplan 4-4-103, og omfatter præcist det samme område.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i Universitetsområdet i Aalborg og dækker et areal på ca. 7,2 ha

Lokalplanområdet er byggemodnet og realiseringen af lokalplan 4-4-103 er godt igang. Pr. 1. januar 2014 er der opført 14 parcelhuse i området ud af en rummelighed på 53 parcelhuse.

For uddybende beskrivelse af lokalplanområdet henvises til lokalplan 4-4-103.

Lokalplanområdets omgivelser

For uddybende beskrivelse af lokalplanområdets omgivelser henvises til lokalplan 4-4-103.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastholder intentionerne om, at byggeriet i lokalplanområdet indpasses i terrænet under hensyntagen til at bevare udsigtskvaliteter og forebygge uhensigtsmæssige terrænreguleringer omkring bygningerne. For de parceller med størst niveauforskel kan et parterreplan være med til at optage de naturlige terrænforskelle. På parceller med mindre niveauforskelle kan indbygningen af et parterreplan virke uhensigtsmæssigt. Derfor er bestemmelserne om parterreplan ændret, så der på de nævnte parceller kan etableres et parterreplan, men der er ikke krav om det.

Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning

Bekendtgørelse om Vurdering af visse offentlige og private anlægs Virkning på Miljøet (VVM)

I Bekendtgørelsens bilag 1 og bilag 2 er det defineret, hvilke anlægsarbejder mv., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planen omfatter ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i ovennævnte bekendtgørelse. Derfor skal der ikke udarbejdes VVM-redegørelse.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lov om miljøvurdering af planer og programmer opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Hvis en plan medfører en væsentlig indvirkning på miljøet, skal der efter lovens bestemmelser gennemføres en miljøvurdering.

Redegørelse

Lokalplan 4-4-110

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet, Tillæg til lokalplan 4-4-103

Lokalplanen omfatter et projekt i lovens bilag 10b: Anlægsarbejde i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser. Det vurderes dog samtidig, at planen er omfattet af lovens § 3, stk. 2, idet den fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Der skal således kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planen er derfor screenet i forhold til kriterierne nævnt i lovens bilag 2. Påvirkningen er nærmere beskrevet i MV-screeningsskemaet, som offentliggøres sammen med lokalplanforslaget. Samlet vurderes, at påvirkningerne ikke er væsentlige, og planen er således ikke omfattet af kravet om at udarbejde en miljøvurdering.

Kommuneplanens hovedstruktur

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Kommuneplanrammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 4.4.B2 og er i overensstemmelse hermed.

Lokalplan 4-4-103 Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet

Lokalplan 4-4-103 er fortsat det primære grundlag for regulering af byggeriet i området. Eneste undtagelse er, at lokalplan 4-4-110 gør det muligt at bygge i et plan uden parterre på de parceller, hvor lokalplan 4-4-103 stiller krav om etablering af parterreplan.

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-4-110 ophæves den del af bestemmelse 5.1 i lokalplan 4-4-103, der vedrører parterreplan, og erstattes af bestemmelse 5.1 i lokalplan 4-4-110.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Natura 2000-områder

Lokalplanområdet ligger ikke inden for eller i forbindelse med et Natura 2000-område. Afstanden til kommunens Natura 2000-områder er mindst 9 km. Det vurderes derfor, at de aktiviteter, som planen medfører, hverken i sig selv eller sammen med andre planer vil kunne påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Artsbeskyttelse

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen ligger inden for udbredelsesområdet for en række dyrearter, som er opført på habitatdirektivets bilag IV. Myndigheden skal sikre sig, at arterne ikke forstyrres eller skades, og at deres yngle- eller rasteområder ikke beskadiges eller ødelægges af de aktiviteter, der planlægges for.

Redegørelse

Lokalplan 4-4-110

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet, Tillæg til lokalplan 4-4-103

Lokalplanområdet er en græsmark og tidligere intensiv dyrket landbrugsjord, og det er tillige omgivet af dyrkede arealer. Det rummer ikke uforstyrret græsland, vandløb, vandhuller eller gamle træer, som kunne være potentielle levesteder for hhv. markfirben, odde, padder og flagermus. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområde for arter på habitatdirektivets bilag IV.

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-110

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet, Tillæg til lokalplan 4-4-103

Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende for de ejendomme, der er omfattet 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.

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at området kan anvendes til boligformål
- 1.2 at bebyggelse indpasses under hensyntagen til terrænforhold og udsigtskvaliteter i området

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Bilag 1, Matrikelkort.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

Se lokalplan 4-4-103

4. Udstykning

Se lokalplan 4-4-103

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Delområde A og B

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 kan 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. se lokalplan 4-4-103 for uddybende beskrivelse af parterreplan.

Bestemmelsen erstatter den del af bestemmelse 5.1 i lokalplan 4-4-103 der har følgende ordlyd: 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 par-

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-110

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet, Tillæg til lokalplan 4-4-103

terreplan. Et parterreplan kan betegnes som et udnyttet kælderplan med niveaufri adgang til det lavest liggende terræn på grunden. Jævnfør nedenstående principskitse.

*Eneste ændring er således at **skal** er ændret til **kan**.*

6. Bebyggelsens udseende

Se lokalplan 4-4-103

7. Ubebyggede arealer

Se lokalplan 4-4-103

8. Veje, stier og parkering

Se lokalplan 4-4-103

9. Tekniske anlæg

Se lokalplan 4-4-103

10. Miljø

Se lokalplan 4-4-103

11. Grundejerforening

Se lokalplan 4-4-103

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

Se lokalplan 4-4-103

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Ophævelse af lokalplan 4-4-103, Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 4-4-110 ophæves den del af bestemmelse 5.1 der vedrører parterreplan i lokalplan 4-4-103, Boliger ved Kiplings Alle, og erstattes af bestemmelse 5.1 i lokalplan 4-4-110.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

Planbestemmelser

Lokalplan 4-4-110

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet, Tillæg til lokalplan 4-4-103

15. Retsvirkninger

15.1 Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

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 Eksisterende lovlige forhold

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

15.3 Handlepligt

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

15.4 Dispensationer

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 en bygning opføres som lavenergibyggeri.

15.5 Naboorientering

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

15.6 Ny lokalplan

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

15.7 Ekspropriation

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

Vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd, den 28. april 2014

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 7. maj 2014 fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Vejledning

Lokalplan 4-4-110

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet, Tillæg til lokalplan 4-4-103

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. Her 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.

Desuden kan der være en **Illustrationsskitse**, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave en 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.

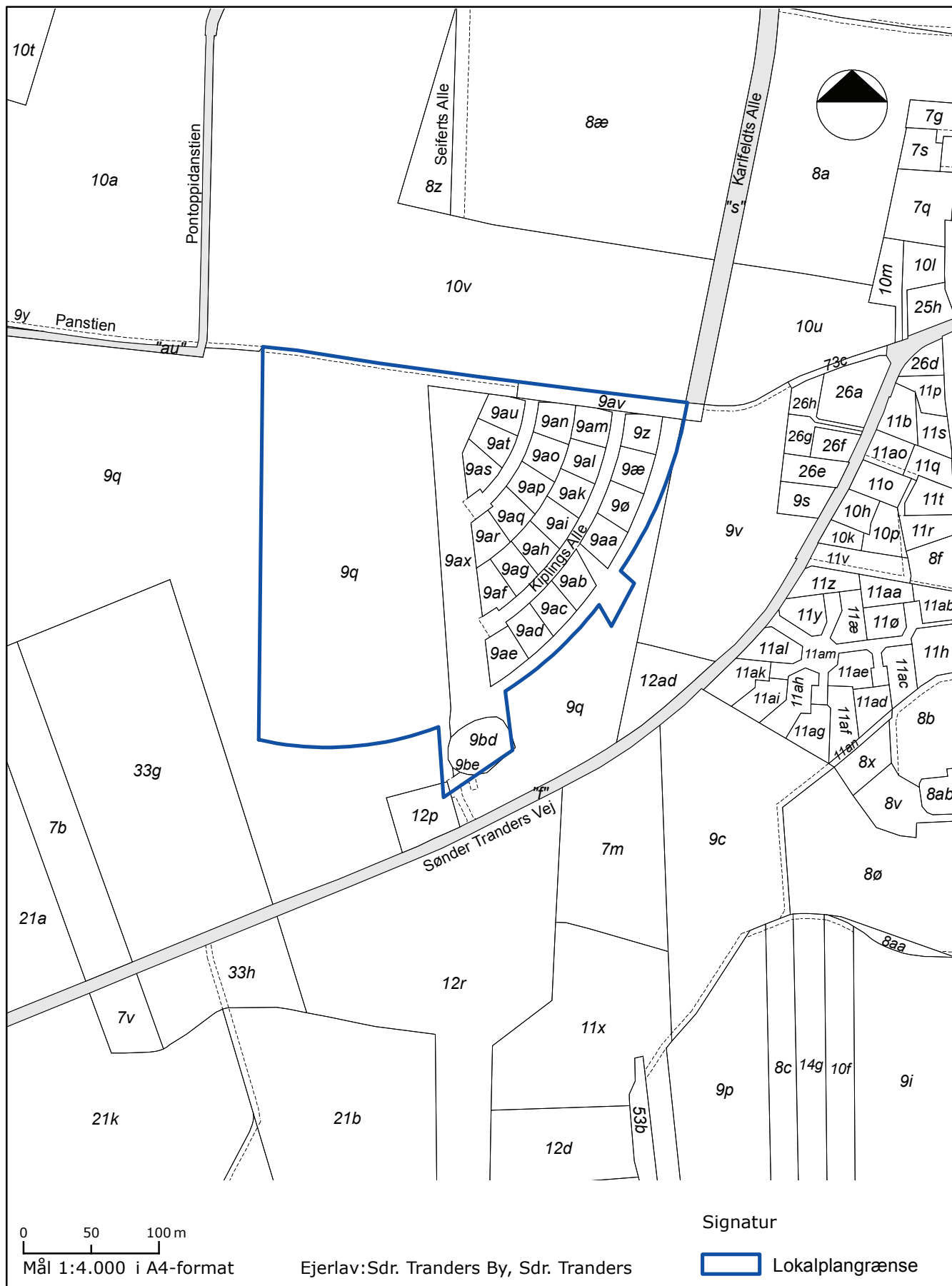
Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Matrikelkort Lokalplan 4-4-110

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet, Tillæg til lokalplan 4-4-103



Arealanvendelse

Lokalplan 4-4-110

Boliger ved Kiplings Alle, Universitetsområdet, Tillæg til lokalplan 4-4-103



1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm |