

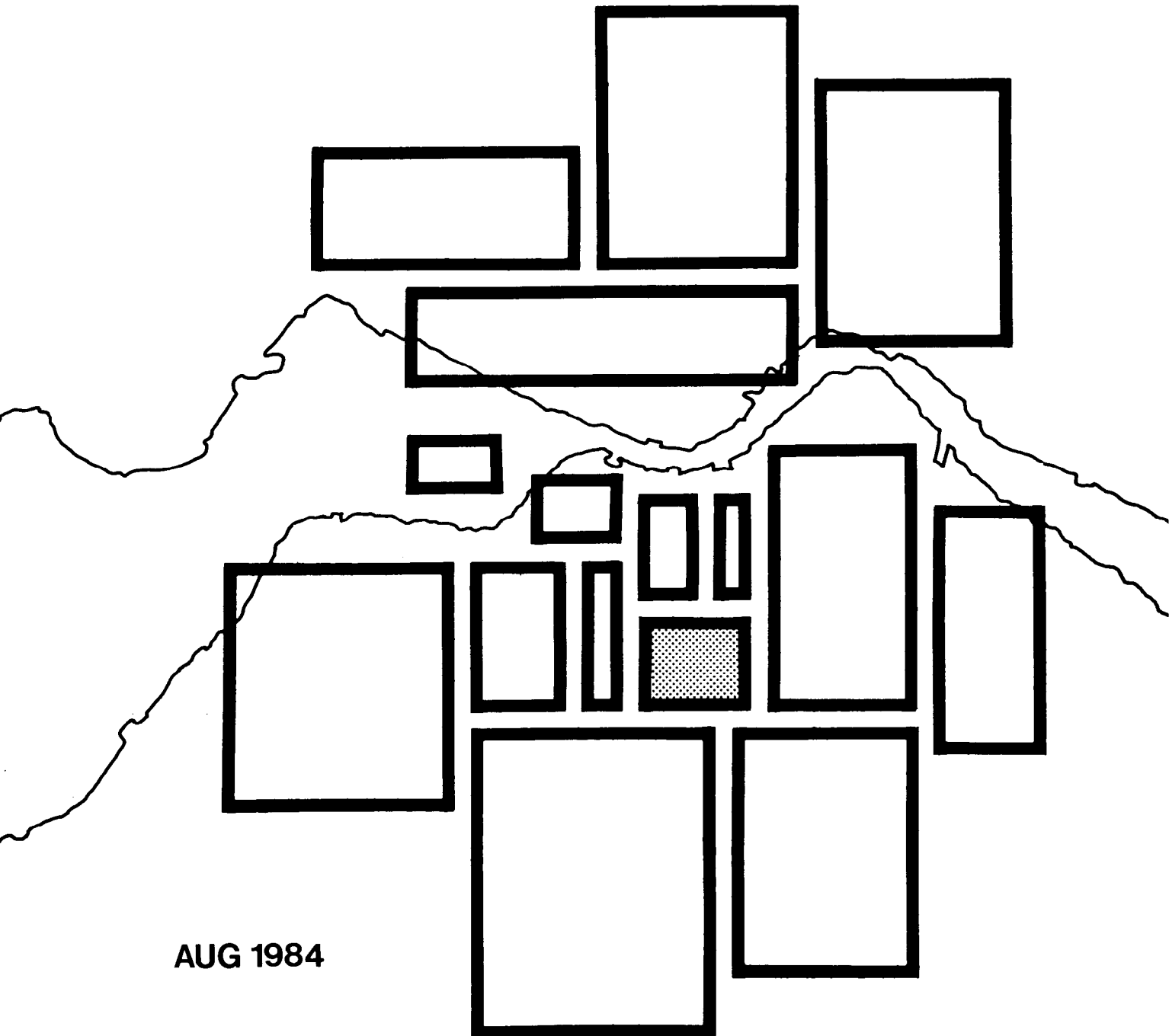


LOKALPLAN

07-008

BOLIGOMRÅDE, HERAVEJ

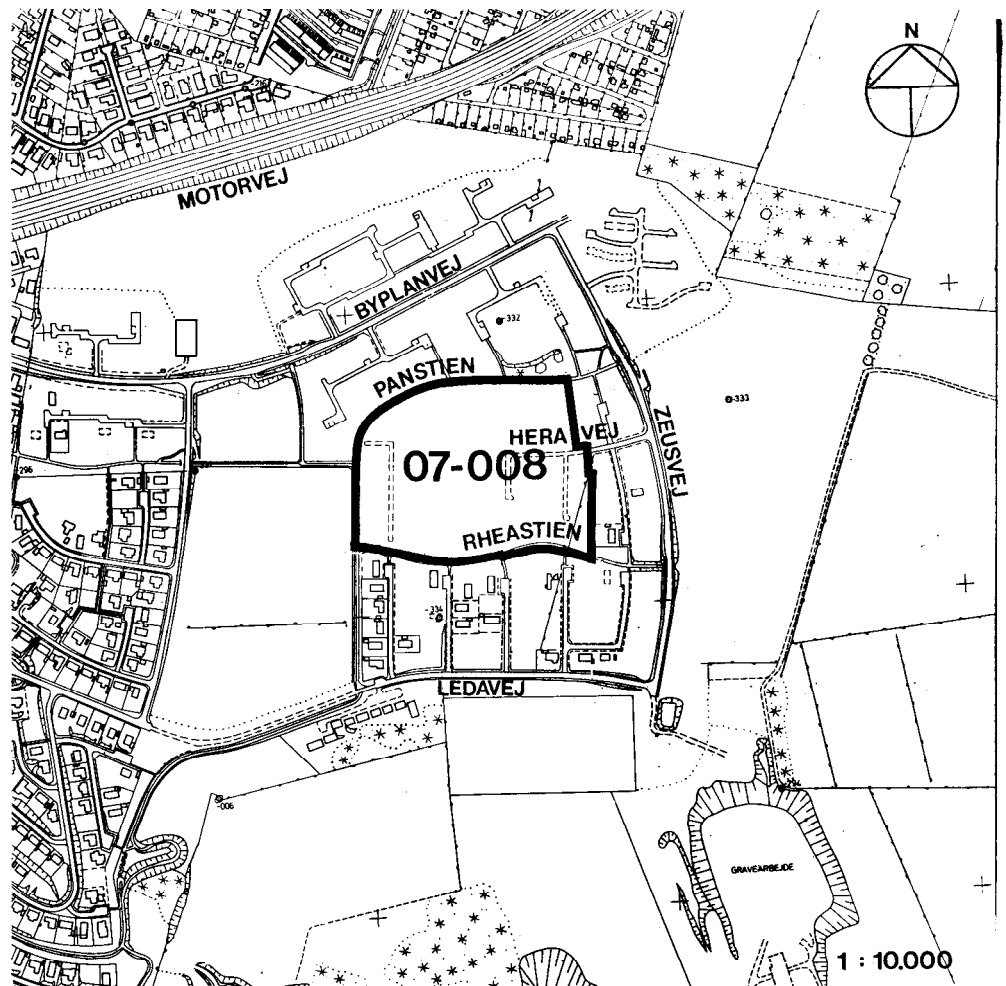
AALBORG
KOMMUNE
MAGISTRATENS
2.AFDELING



AUG 1984

INDHOLDSFORTEGNELSE

<u>REDEGØRELSE</u>	Side
Lokalplanens baggrund og område (eks. forhold)	1.
Lokalplanens indhold	2.
Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	2.
1. Dispostionsplan for Gug Øst	2.
2. Kommunens §15-rammer	3.
3. Byplanvedtægt nr. 77 for Gug Øst	4.
4. Deklaration for parcelhusområdet ved Heravej	5.
5. Bolig- og befolkningsprognose 1983-96	5.
6. Offentlige institutioner m.m.	5.
7. Tekniske anlæg	5.
Lokalplanens retsvirkninger	6.
Bilag A, B	
 <u>LOKALPLAN</u>	
1. Lokalplanens formål	1.
2. Lokalplanens område	1.
3. Områdets anvendelse	1.
4. Udstykninger	2.
5. Vej- og stiforhold	2.
6. Tekniske anlæg	3.
7. Bebyggelsens omfang og placering	3.
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	4.
9. Ubebyggede arealer	4.
10. Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse	4.
11. Ejerlav	4.
12. Ophævelse af byplanvedtægt og deklARATION	5.
Vedtagelsespåtegning	5.
Bilag nr. 1, 2, 3, 4	



Lokalplanens baggrund og område (eks. forhold)

Denne lokalplan er udarbejdet for at sikre muligheden for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse (række, kæde-, gård-, klyngehuse eller huse på smågrunde) i en del af et område, der er fastlagt til boligformål.

Lokalplanens område er vist på ovenstående kortskitse og er i dag åben mark, jævnt stigende fra nordøst mod sydøst, uden beplantning af betydning. Byggemodningen er påbegyndt til åben-lav parcelhusbebyggelse d.v.s hele kloakanlægget er etableret, medens kun en mindre del af Heravej er anlagt. Panstien nord og vest for lokalplanens område samt Rheastien syd for området er anlagt. Disse bindinger har fået betydning for udformningen af lokalplanen.

Efterspørgslen efter grunde til tæt-lav bebyggelse er gennem de senere år øget. Dette har givet byrådet anledning til at gøre muligheden for udnyttelsen af lokalplanområdet mere flexibel.

Lokalplanens indhold

Det område, der er omfattet af lokalplanen, udlægges først og fremmest til boligbebyggelse, men Aalborg kommune kan dog tillade, at der i mindre udstrækning opføres bebyggelse til f.eks. fælles huse og bebyggelse af fritidsbetonet karakter.

Hovedformålet er at gøre det muligt at opføre en tæt boligbebyggelse med bymæssig karakter. Den tætte bebyggelsesform medfører en bedre udnyttelse af arealet samt en billigørelse af de tekniske anlæg.

Lokalplanens område er opdelt i kvarterenheder til dels åben-lav parcelhusbebyggelse på små grunde og til dels tæt-lav bebyggelse (række-, kæde-, gård- og klyngehuse). Der er udlagt 15% af de bebyggede områder til fælles friareal.

Lokalplanens område udgør ca. 5 ha. Med en bebyggelsesprocent på 25 for området som helhed kan der da opføres ca. 100 boliger med et gennemsnitligt bruttoetageareal på ca. 125 m².

Bebyggelsen foreslås opført omkring en byskov (på areal med opfyldning), der vil blive et fælles opholdsareal for områdets beboere.

I områderne til individuelt opført bebyggelse på små grunde, er det tilstræbt at bebyggelsen langs boligvejene gives en sammenhængende karakter. For at undgå indblik- og skyggegener er det nødvendigt at styre den tætte, individuelt opførte bebyggelses placering ved hjælp af byggefelter.

Den kørende trafik får adgang til hver enkelt bolig ad Hervevej. Kvarterenhederne forbindes med stier til det overordnede stinet i Gug Øst der har forbindelse til busser, skole m.m.

Inden for området skal der oprettes et ejerlav. Ifølge byplanvedtægt nr. 77 har de enkelte grundejere tillige pligt til at være medlem af den fælles grundejerforening for den nordlige del af Gug Øst området, hvis formål det er at administrere fællesarealer, støjafskærmningsbælter og lignende af mere overordnet karakter, herunder det fælles grønne område langs motorvejen.

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning

1. Dispositionsplan for Gug Øst

I dispositionsplanen, se bilag A og B, foreslås Gug Øst området opdelt i 13 områder til boligbebyggelse i form af parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse, et område til eventuelt centerbyggeri (butikker, kontorer m.m.) samt et område til skole og institutionsbyggeri.

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

Lokalplanen ændrer byplanvedtægtens bestemmelser om åben-lav parcelhusbebyggelse til tæt-lav boligbebyggelse for en del af området omkring Heravej. Konsekvensen heraf er, at der i lokalplanområdet kan opføres op til 20 boliger/ha d.v.s. ca. en fordobling af husstandstallet fra 53 til ca. 100. Byplanvedtægten ophæves for lokalplanens område med lokalplanens endelige vedtagelse.

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

2. Kommunens §15-rammer

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

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

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

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

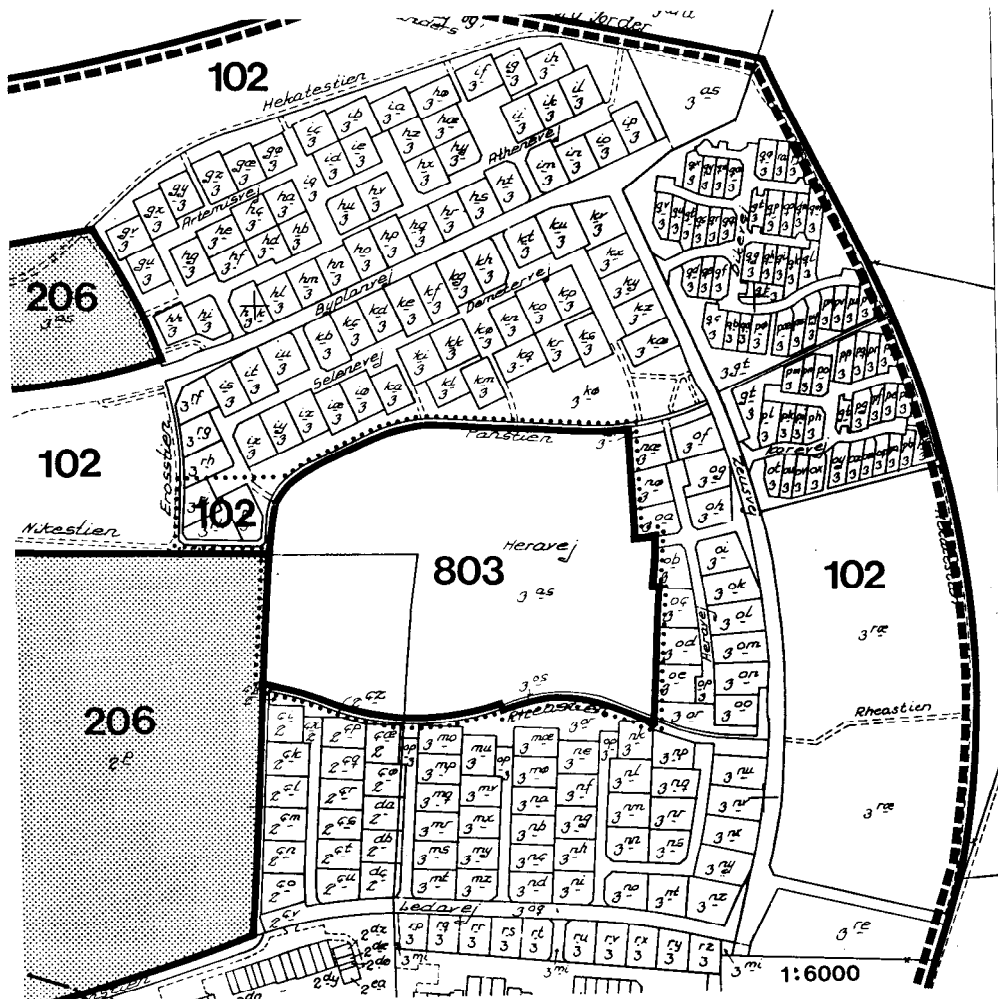
at mindst 15% af området udlægges til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for det gågældende område, og

at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager.

For område 102 er der fastsat særlige bestemmelser i byplanvedtægt nr. 77.

Da byplanvedtægten udgør en del af rammerne, og lokalplanen ophæver byplanvedtægten, er der for lokalplanområdet udarbejdet et tillæg (nr. 69) til §15-rammerne, som anses for at være en mindre betydende ændring af de godkendte rammer.

Bebyggelsesprocenten på 25% for området som helhed fastholdes, medens boligtalet øges, idet der kan bygges op til 20 boliger/ha (ialt 5 ha). Etageantalet øges, idet der kan opføres bebyggelse i op til 1 1/2 etage.



Tillæg nr. 69 til Aalborg kommunes midlertidige rammer for lokalplanlægningen

For et mindre område mod vest ændres de godkendte rammer fra off. formål (del af 206) til boligområde (102). Denne ændring er en ajourføring af rammen i overensstemmelse med de eksisterende forhold.

Byrådet kan først vedtage lokalplanen endeligt, når rammetillægget er godkendt af Nordjyllands amtsråd.*

3. Byplanvedtægt nr. 77 for Gug Øst

Lokalplanens område er omfattet af byplanvedtægt nr. 77 og omfatter del af vedtægtens område 8 (se bilag B til redegørelsen). I byplanvedtægten, der er godkendt af planstyrelsen den 5. april 1977, fastlægges bl.a. vej- og stiforhold, bebyggelsens omfang og placering m.v. for området øst for Gug mellem motorvejen og Sønder Tranders Vej.

* Det omtalte tillæg nr. 69 er godkendt af Nordjyllands amtsråd den 5. oktober 1984.

Nærværende lokalplan skal således ses som en detaljeret planlægning af den pågældende del af Gug Øst, samtidig med at lokalplanen for en del af området ændrer vedtægtens bestemmelser om udstykning.

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

4. Deklaration for parcelhusområdet ved Heravej

Lokalplanområdet er omfattet af en deklARATION, tinglyst d. 13.11.79. Deklarationen fastlægger detaljerede bestemmelser om bebyggelse, benyttelse, hegn, beplantning, veje, stier, fællesarealer, parkeringsforhold, fjernvarmeforsyning, TV-antenneforening, ledninger, overordnet grundejerforening, lokal grundejerforening samt vedtægter for grundejerforeningen. Lokalplanens bestemmelser erstatter deklARATIONENS bestemmelser og deklARATIONEN ophæves derfor inden for lokalplanens område.

5. Bolig- og befolkningsprognose 1983-96

I det foreliggende forslag til lokalplan åbnes der mulighed for at opføre dobbelt så mange boliger (ca. 100) som oprindelig forudsat. Dette forøgede boligantal er medtaget i bolig- og befolkningsprognose 1983-96, som udgør en del af grundlaget for de senest udarbejdede sektorplaner for 1985-96.

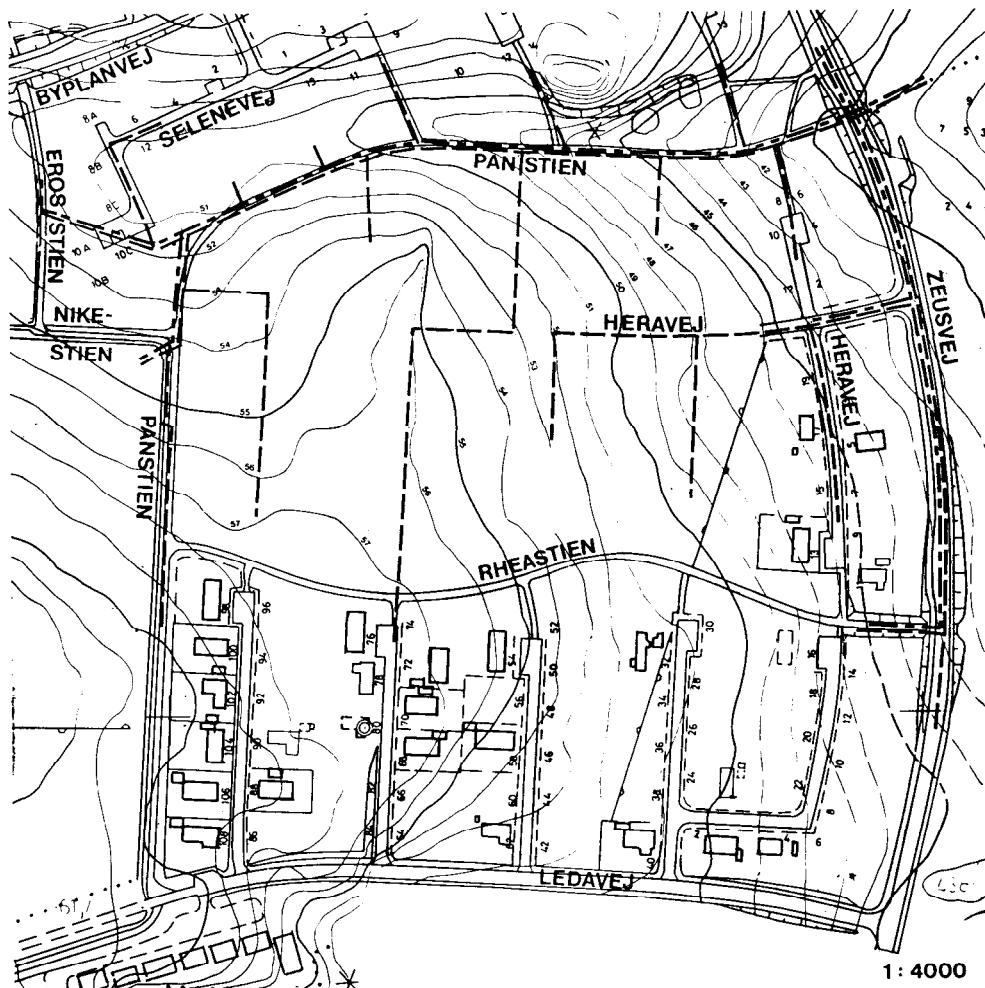
6. Offentlige institutioner m.m.

Lokalplanens område hører i dag under Gug skoledistrikt. Der er idag en børnehave og en integreret børneinstitution ved Gug skole og to integrerede institutioner ved Gug kirke. Nærmeste institution for unge er ungdomsklubben ved Thulevej. Institutioner for ældre er beliggende i Aalborg.

Ved lokalplanens udarbejdelse dækker det kollektive trafiknet Gug således, at der er 30 min. mellem busafgange til Aalborg i dagtimerne og 60 min. i aften timerne og week-enden. Den nuværende bybuslinie nr. 7 kører ad Zeusvej og Ledavej. Den har endestation ved Landlystvej. Nærmeste busstop for lokalområdets beboere er på Zeusvej ved Rheastien eller ved Panstien.

7. Tekniske anlæg

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan og er kloakeret. Se omstående illustration. Området er separat-kloakeret, hvor afvandingen sker til eksisterende ledning i Panstien. Spildevandet tilsluttes den afskærende hovedspildevandsledning fra Gug til Aalborg Renseanlæg Øst. Vandforsyningen skal ske fra Aalborg kommunes vandforsyningsanlæg. Ny bebyggelse skal tilsluttes eksisterende fjernvarmeanlæg og fællesantenneforening. Renovationsbiler skal have adgang til bebyggelsen.



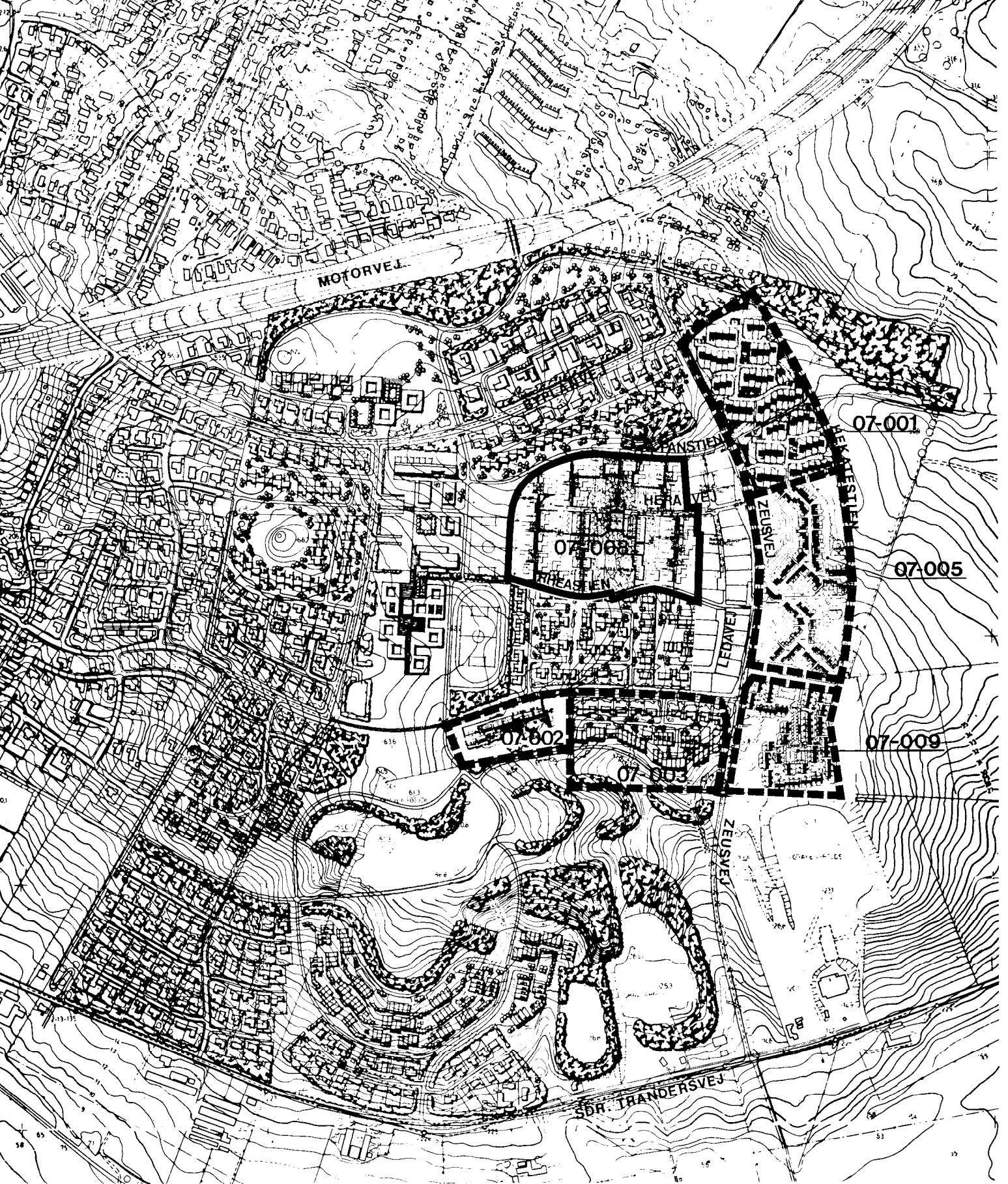
Udført vej- og stianlæg samt afløbsledninger (separatsystem)

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme der er omfattet af planen iflg. kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Aalborg kommune kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.



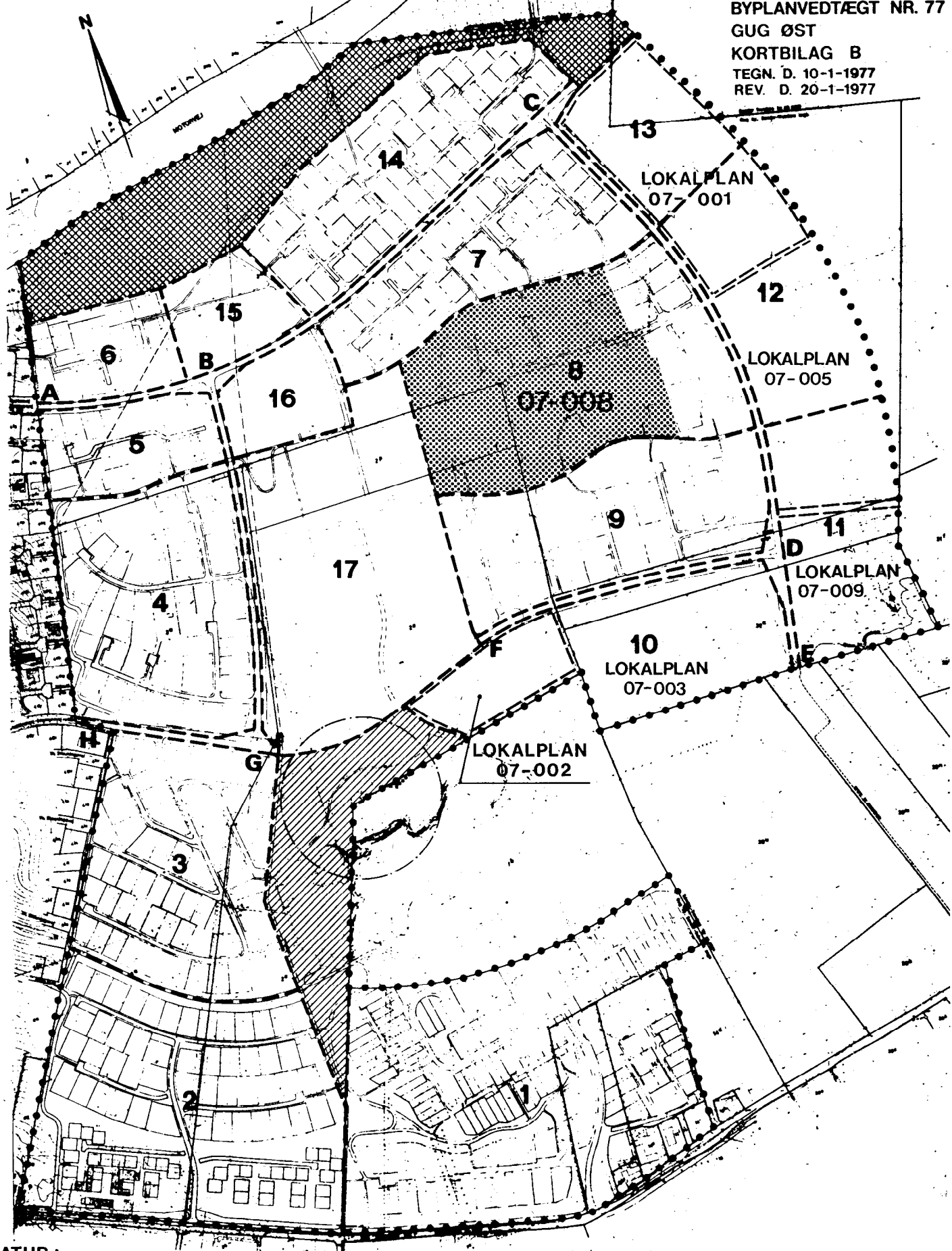
■■■■■ GÆLDENDE LOKALPLAN

————— OMRÅDE OMFATTET AF LOKALPLAN 07-008

FORSLAG TIL DISPOSITIONSPLAN FOR GUG ØST



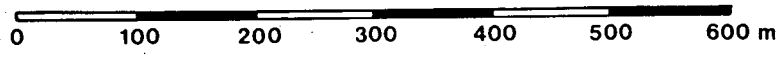
BILAG A
LOKALPLAN 07-008



SIGNATUR :

- • • • OMRÅDEGRÆNSE FOR BYPLANVEDTÆGT NR. 77
- AFSNITSGRÆNSE
- ////// FÆLLES FRIAREAL FOR AFSNIT 1, 2, 3, 4, 5 OG 10
- ▒▒▒▒ FÆLLES FRIAREAL FOR AFSNIT 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13 OG 14
- ▒▒▒▒ OMRÅDE OMFATTET AF LOKALPLAN 07-008

BILAG B
LOKALPLAN 07-008



Lokalplan nr. 07-008
for et boligområde i Gug, afgrænset af Heravej, Rheastien og
Panstien.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni
1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i af-
snit 2, stk. 2.1 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er

at der åbnes mulighed for etablering af boligbebyggelse på
små grunde i form af fritliggende parcelhuse med én bo-
lig dobbelt-, række- og/eller klyngehuse,

at bebyggelsen opdeles i kvarterenheder omkring korte, blin-
de boligveje,

at der udlægges og sikres et større, fælles grønt område og

at der sikres stiadgang til skole, center og øvrige grønne
områder.

2. Lokalplanens område

- ./. 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og om-
fatter følgende matr. nre.:

Gug By, Sdr. Tranders
del af 2 p, del af 3 as, del af 3 os,

samt alle parceller, der efter den 28.11.83 udstykkes
fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne:

a₁, a₂, a₃: Parcelhuse med én bolig på hver grund,
b₂, b₃: Tæt-lav parcelhuse med sammenbyggede boliger
c: Fællesareal.

- ./. Hvert af områderne a₁ - b₃ udgør en kvarterenhed (se bi-
lag nr. 2).

3. Områdets anvendelse

Område a₁, a₂ og a₃

- 3.1 Områderne må kun anvendes til boligformål i form af
fritliggende eller helt eller delvis sammenbyggede par-
celhuse med én bolig på hver grund.

Område b₂ og b₃

- 3.2 Områderne må kun anvendes til boligformål i form af tæt-
lav parcelhuse med sammenbyggede boliger.

Område c

- 3.3 Området udlægges til fælles opholdsareal. Inden for et
2.000 m² stort afgrænset område vist på bilag nr. 2 i
område c kan der opføres bebyggelse til formål, som er
fælles for områdets beboere.

2.

Lokalplanens områder a₁, a₂, a₃, b₂ og b₃

- 3.4 Der kan opføres transformerstationer og lignende tekniske anlæg, til lokal daglig forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn.

4. Udstykninger

Område a₁, a₂ og a₃

- 4.1 Inden for områderne må udstykning kun foretages i overensstemmelse med den viste retningsgivende udstykningsplan som er vist på bilag 3.

Område b₂ og b₃

- 4.2 Inden for områderne må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 200 m².

Område c

- 4.3 Der må kun udstykkes én parcel (2.000 m² max.) til fælles faciliteter, og yderligere udstykning må ikke finde sted.

5. Vej- og stiforhold.*

- 5.1 Der udlægges areal til nye veje og stier, som vist på bilag nr. 2:

Vej A-B (stamvej) i en bredde af 10m.

Øvrige veje (boligveje) i en bredde af 7m.

- 5.2 Der må kun etableres én overkørsel for hver grund. Overkørsel over rabat må kun etableres efter forudgående aftale med Aalborg kommune, stadsingeniørens kontor. Adgangsvej til garager og carporte skal udformes således, at den nærmest vejskel beliggende 5,00 m lange strækning ikke får større stigning (eller fald) end 1:20 (50 0/00), og at stigningen (faldet) på den her inden for placerede rampe ikke overstiger 1:5 (200 0/00).

Område a₁, a₂ og a₃

- 5.3 Der skal på hver parcel udlægges areal til to bilpladser.

Område b₂ og b₃

- 5.4 Der skal udlægges areal til to bilpladser for hver bolig.

- 5.5 Stianlæg

I forbindelse med anlæg af hver kvarterenhed skal der etableres stiforbindelse fra kvarterenhedens boligvej til det fælles grønne område c, Panstien eller Rheastien.

* Panstien er en offentlig sti, medens Rheastien er en privat fællessti.

6. Tekniske anlæg

- 6.1 El-ledninger, TV-kabler og lignende må kun fremføres som jordkabler inden for området.
- 6.2 Udendørs, private antenneanlæg må ikke opstilles inden for området.
- 6.3 Eksisterende kloakledninger, vist på bilag nr. 2, skal respekteres og må ikke overbygges.

7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanens område under ét må ikke overstige 25.
- 7.2 Område a₁, a₂ og a₃
 - 7.2.1 Den enkelte ejendom må bebygges med max. 175 m² bruttoetageareal.
 - 7.2.2 Beboelsesbygninger må kun opføres inden for de på bilag nr. 3 og 4 viste byggefelter og med facaden parallelt med boligvejen.
 - 7.2.3 Bebyggelse må opføres i skel.
 - 7.2.4 Udhus, drivhus og lignende mindre bygninger må opføres mellem vejskel og byggefelt. (Se bilag 3 og 4)
 - 7.2.5 Garager og carporte skal placeres inden for de på bilag nr. 3 og 4 viste byggefelter.
 - 7.2.6 Bebyggelse må opføres i indtil 1 1/2 etage.
 - 7.2.7 Tagene skal være symmetriske sadeltage med 45^o hældning.
- 7.3 Område b₂ og b₃
 - 7.3.1 Bebyggelsesprocenten for hver kvarterenhed under ét må ikke overstige 40 beregnet af kvarterenhedens bruttoareal incl. veje, stier m.v., men excl. kvarterenhedens andel af område c. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom til tæt-lav boligbebyggelse må ikke overstige 100 beregnet af grundens nettoareal.
 - 7.3.2 Bebyggelsen må opføres i skel og kan om fornødent reguleres nærmere i en supplerende lokalplan.
 - 7.3.3 Bebyggelse må opføres i indtil 1 1/2 etage.
 - 7.3.4 Bygninger kan opføres med en højde af indtil 4,0 m målt fra terræn til skæring mellem mur og tagflade (bortset fra gavltrekanter).
- 7.4 Område c
 - 7.4.1 Indenfor det viste byggeområde kan der opføres ét fælleshus, solfangere, mindre redskabsbygninger og lignende småbygninger til fælles brug for lokalplanområdets beboere.
 - 7.4.2 Ingen bygninger må opføres med mere end 1 1/2 etage.

4.

7.4.3 Den samlede bebyggelse inden for område c må ialt udgøre 500 m².

7.4.4 Uden for det viste byggeområde må der ikke opføres bebyggelse.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Område a₁, a₂ og a₃

8.1.1 Tagene skal dækkes med røde vingeteglsten el. lign.

9. Ubebyggede arealer

9.1 Område a₁, a₂, a₃, b₂ og b₃

9.1.1 I alle skel mellem boligparceller og sti- og fællesarealer samt mod den facadeløse del af Heravej, skal der plantes et ensartet levende hegn. Undtaget herfra er skel, hvori der er bygget.

9.2 Langs boligvejene skal der i områderne a₁, a₂ og a₃ etableres "torve" (som vist på bilag 3), der kan anvendes til gæsteparkering, legeplads, ophold og lignende.

9.3 Område c skal udgøre min. 15% af lokalplanens område.

10. Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Før ny bebyggelse inden for hvert område a₁ - b₃ tages i brug, skal der være etableret fælles opholds-, vej- og stiareal i overensstemmelse med bestemmelserne herom i lokalplanens afsnit 5 og 9 indenfor det tilhørende område.

10.2 Samtlige nye boliger inden for lokalplanens område skal tilsluttes fjernvarmeanlæg og fællesantenneanlæg. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

11. Ejerlav

11.1 Samtlige grundejere inden for lokalplanområdet er pligtige til at være medlem af en i henhold til byplanvedtægt nr. 77 for Gug Øst, § 7 stk. 2 oprettet overordnet grundejerforening, hvis formål bl.a er at administrere fællesarealer, støjafskærmningsbælter (ifølge byplanvedtægt nr. 77) og lignende af mere overordnet karakter.

11.2 Der skal oprettes et lokalt ejerlav med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

Ejerlavet skal oprettes, når Aalborg kommune kræver det.

Drift, vedligeholdelse m.v. samt renholdelse, snerydning og glatførebekæmpelse af fællesarealer og fællesanlæg, herunder private fællesveje og -stier forestås af ejerlavet.

11.3 Ejerlavets vedtægter skal godkendes af Aalborg kommune.

11.4 Ejerlavet 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. Ophævelse af byplanvedtægt og deklaration

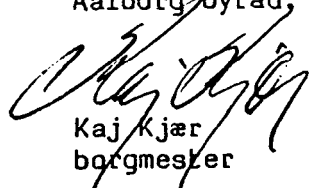
12.1 Byplanvedtægt nr. 77 for Gug Øst, som blev godkendt af planstyrelsen d. 5. april 1977, ophæves for det område, der omfattes af nærværende lokalplan.


12.2 Deklaration for parcelhusområde ved Heravej i Gug Øst, som blev tinglyst d. 13.11.79, ophæves for det område, der omfattes af nærværende lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

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

Aalborg byråd, den 8. oktober 1984.


Kaj Kjær
borgmester

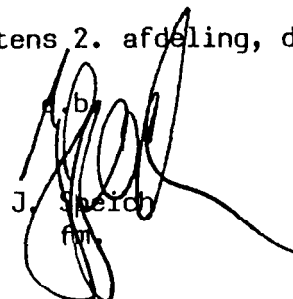


JS/mg

Lokalplanen er i medfør af kommuneplanlovens § 30 offentligt bekendtgjort den 31. oktober 1984, fra hvilken dato planen har retsvirkning.

Aalborg kommune, magistratens 2. afdeling, den

- 2 NOV. 1984

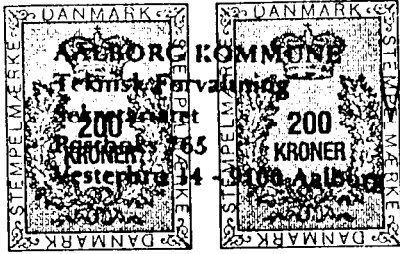

J. Steich
fm

INDFØRT I DAGBOGEN

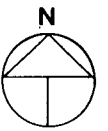
06.11.84 29102 - C

RETEN I AALBORG
LYST

anmeldelse



Hal



Sdr Tranders By.
Sdr Tranders
Gug By.
Sdr Tranders

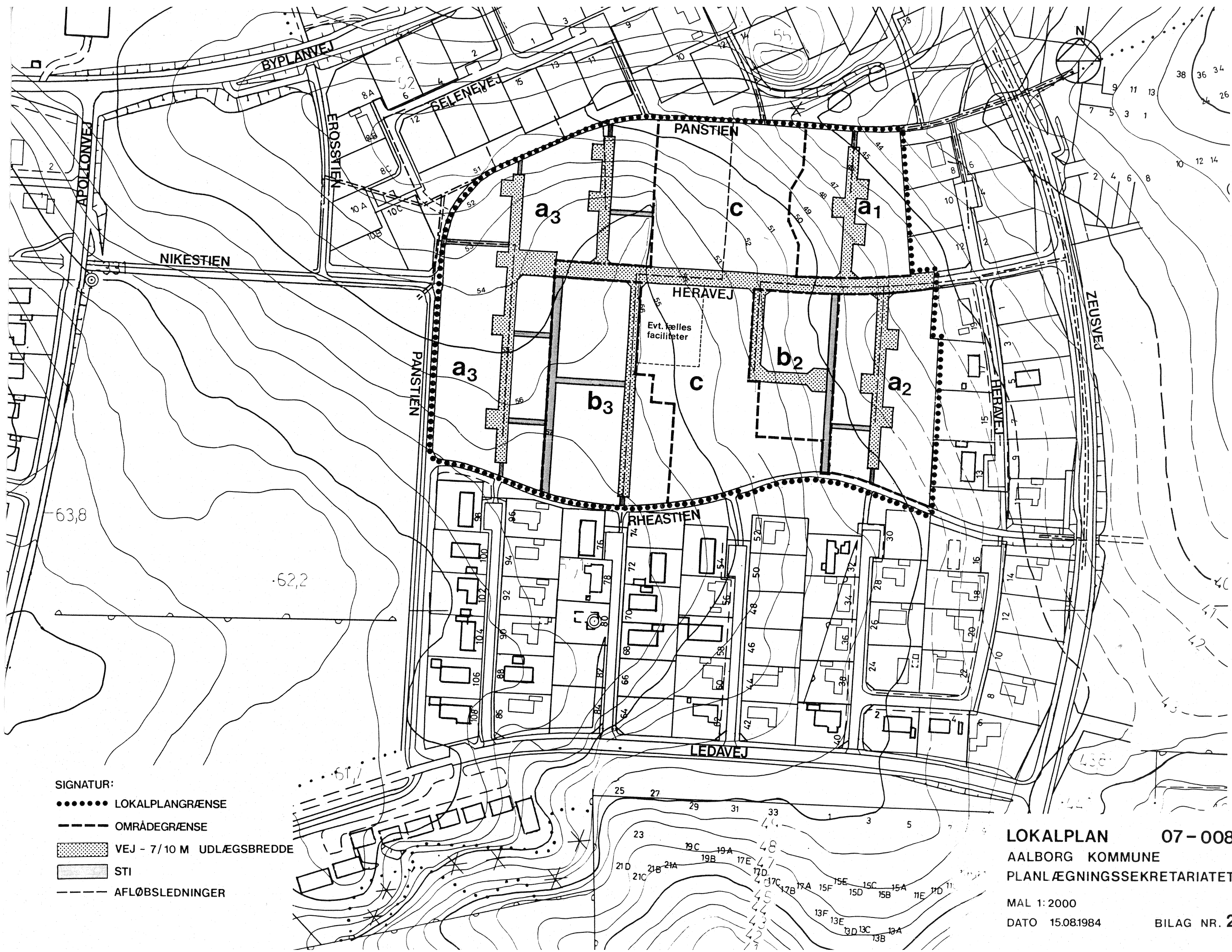


SIGNATUR :

..... LOKALPLANGRÆNSE

LOKALPLAN 07-008
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET
 MÅL 1:4000
 DATO 28.11.1983
 BILAG NR. 1

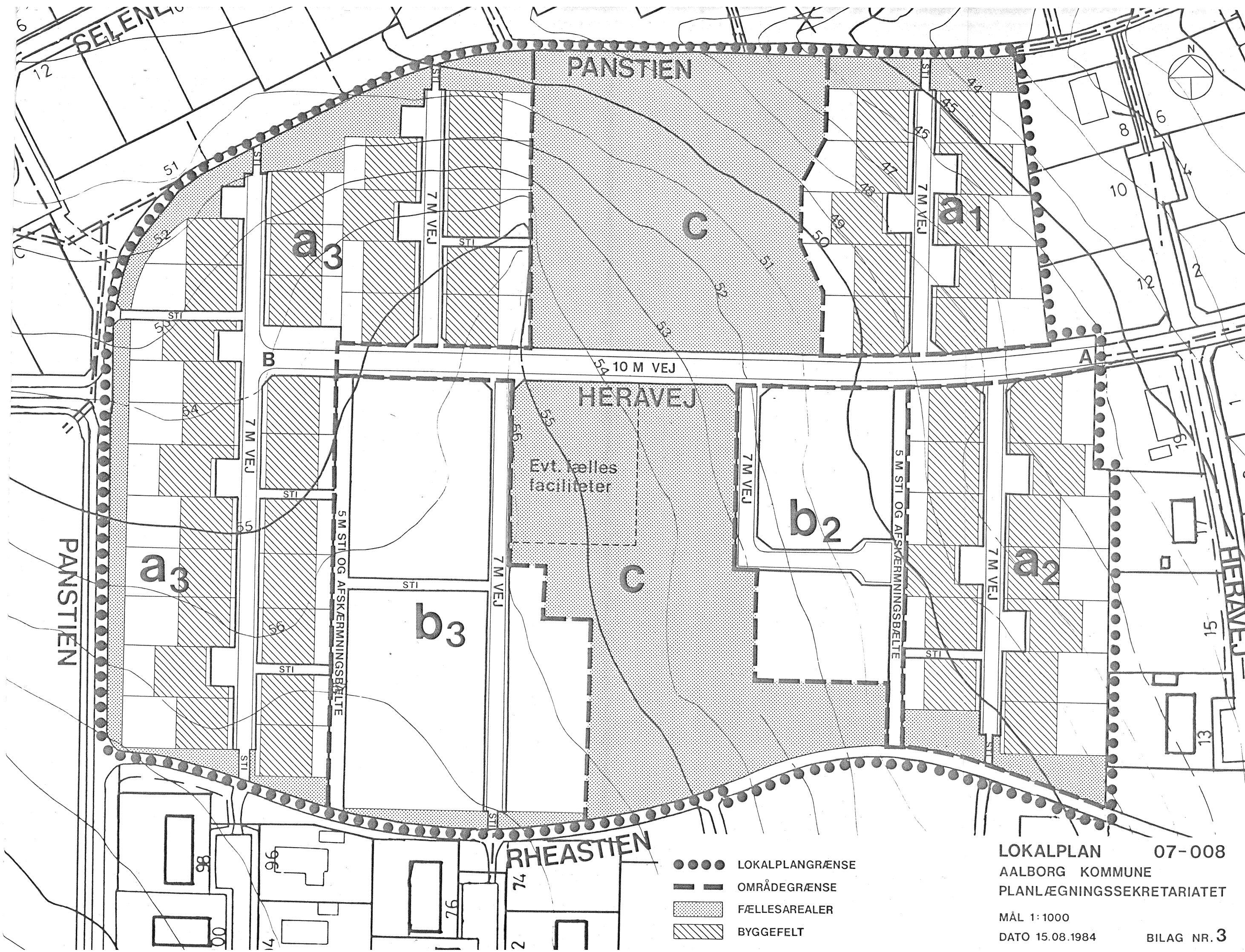
Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders,
Gug By, Sdr. Tranders

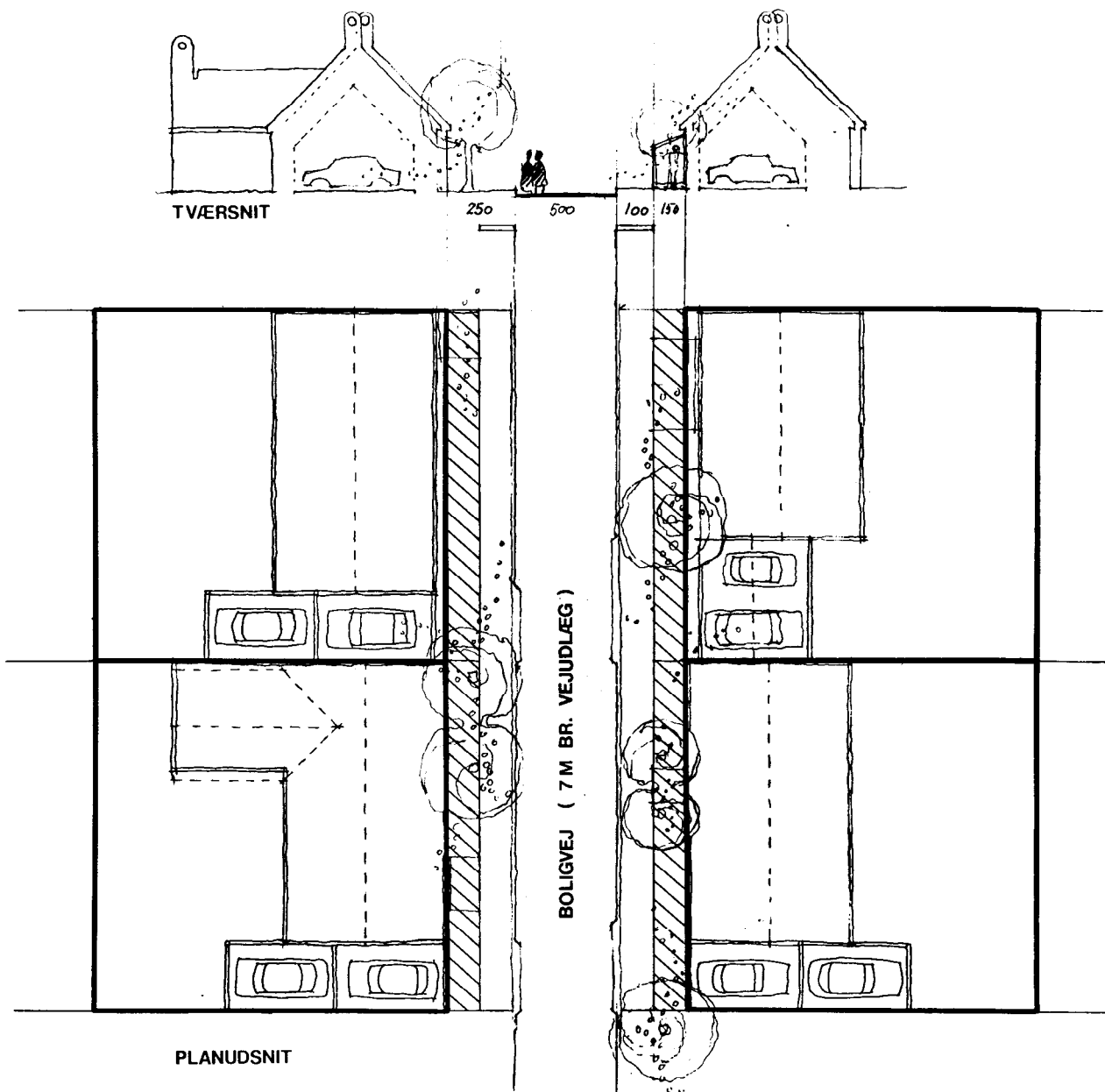


SIGNATUR:

- LOKALPLANGRÆNSE
- OMRÅDEGRÆNSE
- ▨ VEJ - 7/10 M UDLÆGSBREDDE
- ▨ STI
- AFLØBSLEDNINGER

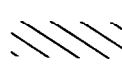
LOKALPLAN 07-008
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET
 MAL 1:2000
 DATO 15.08.1984
 BILAG NR. 2





SIGNATUR:

 BYGGEFELT CA. 16 x 16 M

 AREAL TIL PLACERING AF UDHUS,
DRIVHUS O.L., BREDDE 1,50 M

LOKALPLAN 07-008

AALBORG KOMMUNE

PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

MÅL 1:300 (IKKE MÅLFAST)

DATO 15.08.1984

BILAG NR. 4