

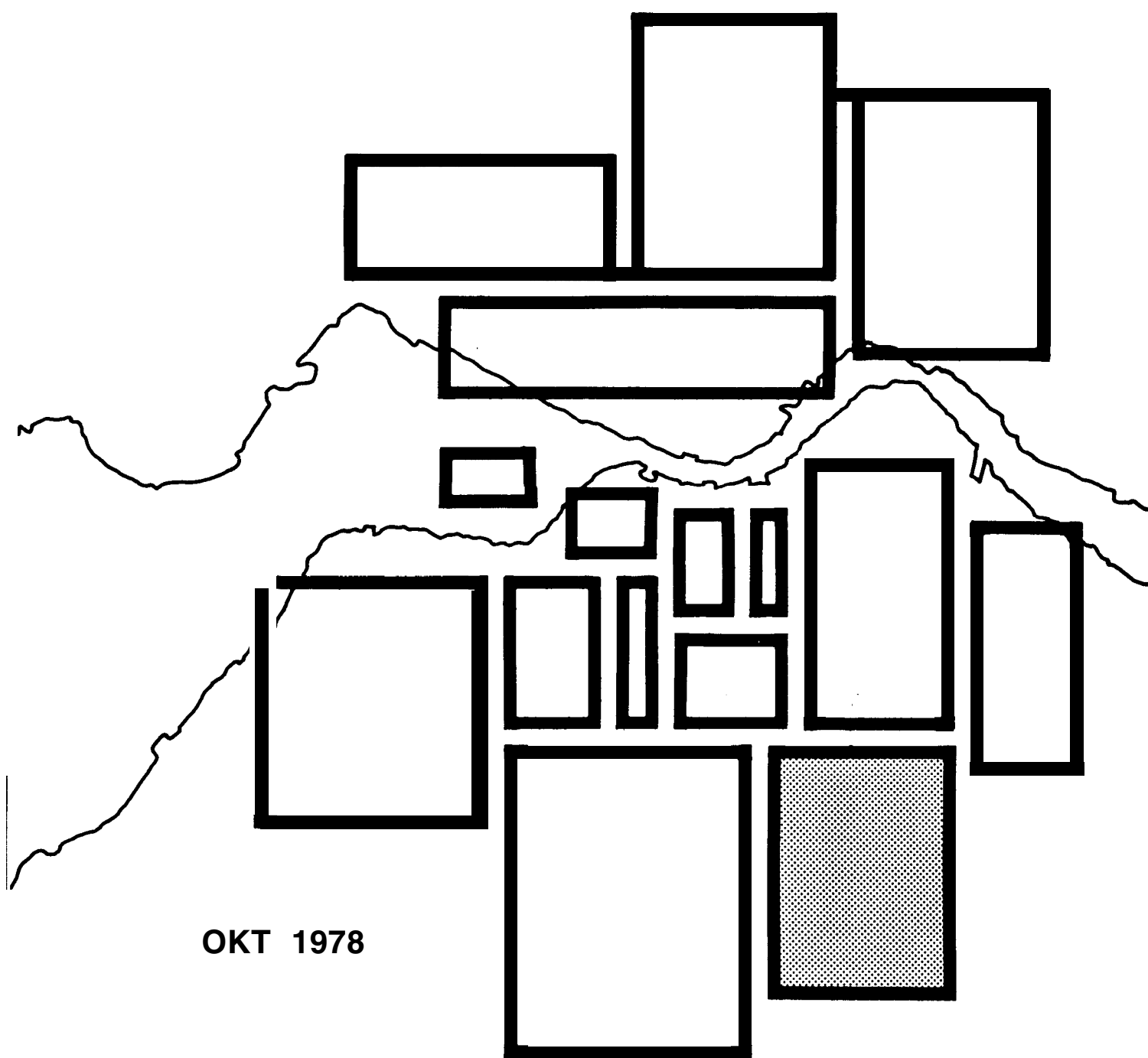


LOKALPLAN

03-002

KRONEN, GISTRUP NORDVEST

AALBORG
KOMMUNE
MAGISTRATENS
2. AFDELING



OKT 1978

I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

REDEGØRELSE	Side
Lokalplanens baggrund og område	1.
Lokalplanens forhold til øvrig planlægning	1.
1) Kommunens § 15-rammer	1.
2) Kommunens spildevandsplan	2.
3) Dispositionsplan for Gistrup	2.
Lokalplanens indhold	4.
Lokalplanens retsvirkninger	5.
Oversigtsplan 1:10.000	
LOKALPLAN	
1. Lokalplanens formål	1.
2. Lokalplanens område	1.
3. Områdets anvendelse	2.
4. Udstykninger	3.
5. Vej- og stiforhold	3.
6. Ledningsanlæg	4.
7. Bebyggelsens omfang og placering	5.
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	6.
9. Ubebyggede arealer	6.
10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	6.
11. Ejerlav	8.
12. Vedtagelsespåtegning	9.
Bilag nr. 1 - Lokalplanens afgrænsning m.v.	
Bilag nr. 2 - Illustrationsplan.	

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og område

Lokalplan 03-002 er udarbejdet som grundlag for aktuelle ønsker om at udstykke og bebygge området Kronen i Gistrup med parcelhuse.

Lokalplanområdet, som udgør et ca. 8,8 ha stort byzoneareal, er beliggende vest for fordelingsvejen Træet, nord for den nedlagte bane og syd for boligkvarteret Toppen.

Lokalplanområdet er vist på oversigtsplanen side 6 (bilag til Dispositionsplan for Gistrup 1975).

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning.

1) Kommunens § 15-rammer.

Kommunen og planstyrelsen har indgået en aftale om rammer for de nærmeste års byudvikling. Heri indgår nogle midlertidige bestemmelser for indholdet af de lokalplaner, der 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 6. Heri anføres bl.a.:

at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,

at der ikke ved bebyggelse af et ubebygget areal åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for det pågældende areal under ét overstiger 25, samt at der iøvrigt ikke åbnes mulighed

for, at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom til parcelhusformål overstiger 25, og for tæt lav 40, at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m, at mindst 15% af hvert område anvendes til større, samlede friarealer af forskellig karakter, fælles for det pågældende område.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med § 15-rammernes bestemmelser.

2) Kommunens spildevandsplan.

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

Der vil blive etableret afvanding af lokalplanområdet til eksisterende ledningsanlæg mod nord og mod øst.

Spildevandsanlægget tilsluttes den afskærende hovedspildevandsledning fra Gug til Aalborg Renseanlæg øst.

3) Dispositionsplan for Gistrup.

I december 1975 forelå den af Aalborg kommune udarbejdede Dispositionsplan for Gistrup, som er i overensstemmelse med Aalborg Generalplan.

I dispositionsplanen er det område, som lokalplanen omfatter, foreslået anvendt til åben lav boligbebyggelse.

Endvidere foreslår dispositionsplanen Hadsundvej ført øst om byen og Nøvlingvej forlagt mod vest til betjening af planens byudvikling mod nord og vest. Disse veje er nu etableret.

Umiddelbart øst for lokalplanområdet foreslår dispositionsplanen en fremtidig vejforbindelse mod nord til Sdr. Trandersvej . Lokalplanområdet vil få adgang fra denne vej: Træet.

Den nedlagte bane bliver hovedstiforbindelse til byens øvrige stinet og til de centrale bydele.

I dispositionsplanen foreslås byens centerfunktioner lokaliseret i to centerområder, et egentligt hovedcenter og et lokalcenter.

Hovedcenteret har sin placering i byens gamle del og mod øst.

Lokalcenteret placeres på et ca. 7 ha stort areal, der grænser op til den forlagte Nøvlingvej i byområdets vestlige del.

Her foreslår dispositionsplanen areal udlagt til skole, lokalbutik, kirke, kirkegård samt fritidshjem i forbindelse med eksisterende børnehave og evt. andre institutioner.

Man tænker sig at lokalcenteret primært skal betjene de nye bydele mod vest, og således bl.a. foreliggende lokalplanområde. Lokalcenteret ligger ca. ½ km fra lokalplanområdet.

Mod vest grænser lokalplanområdet op til landzonerealer. På de tre andre sider ligger boligområder med åben lav og tæt lav bebyggelse, for en stor del under udbygning.

Dispositionsplanen foreslår endeligt udlagt nogle større grønne områder, som i de enkelte kvarterer kan give plads til boldspil og andre mere arealkrævende friluftaktiviteter, fælles for områdets beboere.

Den foreliggende lokalplan er i øvrigt i alle henseender i overensstemmelse med dispositionsplanens intentioner.

Lokalplanens område vejbetjenes som nævnt fra fordelingsvejen Træet.

Fodgængere og cyklister kan komme til hovedcenteret ad hovedstien på det nedlagte baneareal og til lokalcenteret ad en stiforbindelse igennem boligområderne mod syd.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at området kun må anvendes til åben lav boligbebyggelse med højst én etage med udnyttelig tagetage.

Der skal desuden udlægges større grønne områder, fælles for lokalplanområdets beboere. Disse grønne områder udgør mindst 15% af lokalplanområdet.

Området udstykkes i parceller på mindst 700 m² beliggende omkring korte, blinde boligveje, som afsluttes med vendepladser.

For enden af boligvejene vil små grønne områder give mulighed for etablering af småbørnslegepladser o.lign.

Desuden har beboerne i fællesskab et større grønt areal i områdets nord-vestlige hjørne, samt et grønt område på det nedlagte baneterræn mod syd.

Langs sydgrænsen forløber en hovedsti, der i forbindelse med byens øvrige stinet og tunneller under alle større veje giver beboerne mulighed for at færdes i sikkerhed til fods og på cykel til bl.a. naboområder, til skole og centerområder.

Lokalplanen stiller en række krav til beplantninger langs veje, stier og fælles grønne områder, for at sikre et ensartet og pænt helhedspræg i området.

Lokalplanen pålægger områdets beboere pligt til at være medlemmer af et ejerlav, som bl.a. skal vedligeholde områdets fællesarealer.

Endvidere skal alle nye boliger inden for området tilsluttes fjernvarmesystemet.

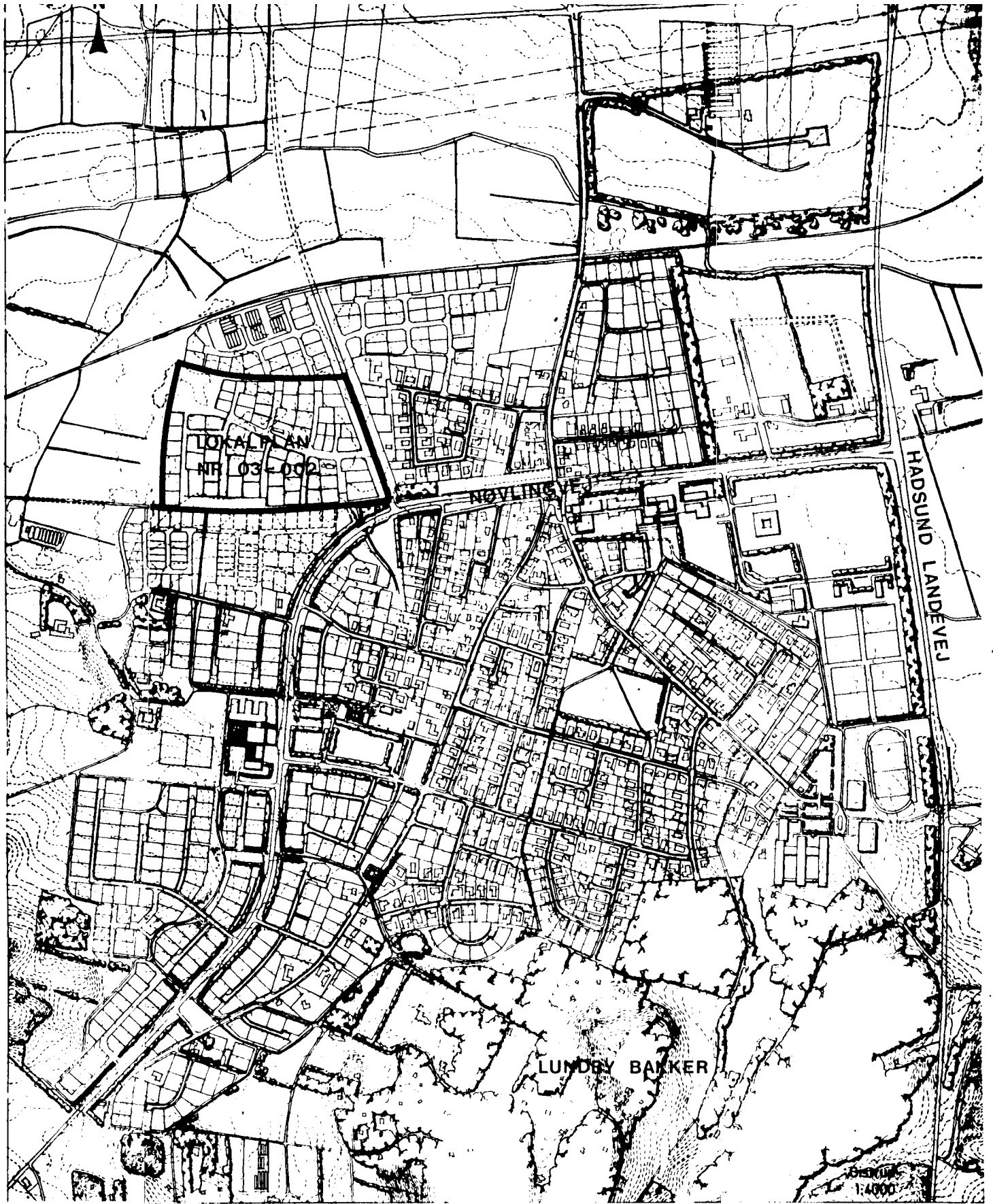
Lokalplanens retsvirkninger

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

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

Byrådet 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.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



OVERSIGTSKORT

0 100 200 300 400m

LOKALPLAN

Aalborg kommune

Lokalplan nr. 03-002

for området "Kronen" i Gistrup nord for det nedlagte baneareal og vest for Træet.

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

1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er

at fastlægge retningslinier for områdets anvendelse til parcelhusbebyggelse med tilhørende udstykning samt vej- og stiføring.

at sikre, at et areal i områdets nordvestlige del, samt at en del af det nedlagte baneareal langs områdets sydgrænse udlægges som fælles friareal.

at sikre, at der oprettes et ejerlav, der skal forestå drift, vedligeholdelse og renholdelse af fællesarealer og -anlæg.

2. Lokalplanens område^{x)}

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 og omfatter følgende

matr.nre. :

2 ae, 2 y, del af 2 eø, del af 2 fd og del af 2 h, Gistrup by, Nøvling sogn, samt alle parceller, der efter den 1. maj 1978 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

x) Området er beliggende i byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben lav bebyggelse.
- 3.2 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3.3 Aalborg kommune kan tillade, at der på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, at virksomheden efter Aalborg kommunes skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) , og områdets karakter af boligområde ikke brydes, at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende, at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
- Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
- 3.4 Inden for området kan der efter Aalborg kommunes nærmere godkendelse opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

4. Udstykninger

4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede kortbilag nr. 1 viste udstykningsplan.

5. Vej- og stiforhold

Udlæg af nye veje mm.

5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1:

Vejen A-B i en bredde af 15 m (stamvej).

Vejene C-D til T-U i en bredde af 9 m (boligveje).

Stierne a-b og c-d i en bredde af 4 m.

Vejene C-D til T-U afsluttes med vendepladser med en bredde af 16 m således som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1.

5.2 Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1.

5.3 Tilslutninger mellem stamvejen A-B og boligvejene C-D til T-U udformes som overkørsler belagt med brosten eller anden belægning, der tydeligt afviger fra den øvrige vejbelægning.

5.4 Til fordelingsvejen Træet og stamvejen A-B må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

5.5 Der må kun etableres én overkørsel til vej for hver grund. Overkørsel over rabat må kun etableres efter forudgående aftale med Aalborg kommune, stadsingeniørens kontor. Adgangsveje til garager og carporte skal udformes således, at den nærmest vej-

skel beliggende 5,00 m lange strækning ikke får større stigning (eller fald) end 1:20 ($50^{\circ}/00$), og at stigningen (faldet) på den her inden for placerede rampe ikke overstiger 1:5 ($200^{\circ}/00$) .

5.6 Private fællesveje over ejendommene, matr, nr.nre 2 eø og 2 h vil blive nedlagt. Nedlæggelse vil finde sted på strækningen, fra lokalplanområdets sydgrænse til lokalplanområdets nordgrænse

langs sydskel af matr. nr. 2 ae, Gistrup by, Nøvling sogn fra førstnævnte vej til vestskel af matr. nr. 2 y, Gistrup by, Nøvling sogn samt

langs lokalplanområdets nordgrænse fra førstnævnte vej til lokalplanområdets østgrænse.

Nedlæggelsen vil finde sted efter reglerne herom i vejlovgivningen.

Byggelinier

5. Langs samtlige veje pålægges byggelinier i en afstand af 5 m fra vejskel.

Langs vendepladser nedsættes byggelinieafstanden fra vejskel dog på visse strækninger til 2,5 m som vist på kortbilag nr. 1.

Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, herunder faste hegn.

6. Ledningsanlæg

6.1 I det på vedhæftede kortbilag nr. 1 med skravering viste 1,5 m brede bælte i lokalplanens nordøstlige hjørne henligger el-kabel.

Dette kabel skal henligge uforstyrret, og der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til at lade foretage opgravningsarbejder i fornødent omfang.

6.2 Uden forud indhentet tilladelse hos Aalborg kommune, magistrates 2. afdeling, er det ikke tilladt at bygge over det viste bælte, at foretage beplantning med træer eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder for adgangen til det nævnte kabel eller til dets beståen eller til hinder eller til skade for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder.

Der må til enhver tid tåles de ulemper, der kan være forbundet med eventuelle fremtidige eftersyns- og reparationsarbejder. Erstatning for eventuel herved forvoldt skade fastsættes i mangel af mindelig overenskomst ved voldgift.

7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25, beregnet af grundens nettoareal.

7.2 På ejendomme med adgang til vendepladser med skel mod det i afsnit 9, stk. 9.1 fastlagte fælles opholdsareal må bebyggelse ikke ogføres nærmere skel mod vestsiden af opholdsarealet end 5,0 m, og ikke nærmere skel mod østsiden af opholdsarealet end 2,5 m som vist på kortbilag nr. 1. (Dette byggeliniepålæg er en fortsættelse af de i afsnit 5, stk. 5.7 fastlagte byggeliniepålæg) .

7.3 Inden for de på kortbilag nr. 1 med signatur for fællesareal viste områder må efter Aalborg kommunes nærmere godkendelse opføres enkelte mindre bygninger til formål, som er fælles for beboerne under forudsætning af, at disse bygningers samlede bruttoetageareal ikke overstiger 100 m² samt, at

bygningerne gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

7.4 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

7.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

7.6 Bygningers facadehøjde må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facade og tagflade.

7.7 Campingvogne og lignende må kun anbringes bag de i afsnit 5, stk. 5.7 nævnte bygge-linier.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

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

8.2 Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

På den del af en bygnings tagflade, som eventuelt indrettes til energibesparende foranstaltninger (solfangere og lignende), kan dog med Aalborg kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde anvendes blanke og reflekterende materialer.

9. Ubebyggede arealer

9.1 De på kortbilag nr. 1 med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fllles opholdsarealer samt stiareal for bebyggelsen.

- 9.2 De på kortbilag nr. 1 med cirkel viste træer må ikke fjernes uden forud indhentet tilladelse hos Aalborg kommune, stadsgartnerens kontor.
- 9.3 Beplantning på stamvejen A-B samt på boligvejene C-D til T-U må kun etableres med løvfældende, stammede træer, på stamvejen A-B kun som allébeplantning, efter nærmere anvisning fra Aalborg kommune, stadsgartnerens kontor.
- 9.4 Det på kortbilag nr. 1 med tæt priksignatur viste 3 m brede bælte må kun beplantes med løvfældende buske og træer efter nærmere anvisning fra Aalborg kommune, stadsgartnerens kontor.
- 9.5 Mod fælles friarealer, stier, stamvejen A-B og fordelingsvejen Træet må kun hegnes med ensartet hækbeplantning (ligustrum atrovi-rens). Såfremt der plantes hække langs boligvejene skal der ligeledes anvendes ligustrum atrovirens.
- Disse hække skal plantes i en afstand af mindst 30 cm fra skellinien, og således at bevoksningen til enhver tid kan holdes inden for skellinien.
- Hækkene etableres og vedligeholdes af de respektive grundejere.
- 9.6 Den enkelte grundejer har til enhver tid - også før byggeri er påbegyndt - pligt til at sørge for, at grunden er renholdt og ryddelig, friholdt for oplag og generende ukrudt.
- 9.7 Terrænreguleringer på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn og nærmere skel end 1,0 m må kun foretages med Aalborg kommunes tilladelse.

10. Betingelser for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal de i afsnit 9, stk. 9.1 nævnte opholdsarealer tilsås med græs, ligesom den i stk. 9.4 nævnte beplantning skal være etableret.

Taler særlige forhold derfor, kan ibrugtagningstilladelse dog udstedes mod fornøden sikkerhedsstillelse.

10.2 Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fjernvarmeanlægget ved Gistrup Varmeværk a.m.b.a.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

11. Ejerlav

11.1 Der skal oprettes et ejerlav med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

11.2 Ejerlavet skal oprettes senest når 25% af de af nærværende lokalplan omfattede grunde er solgt, eller når Aalborg kommune kræver det.

11.3 Ejerlavet er pligtig at sammenslutte sig med et ejerlav for et område beliggende umiddelbart nord for det af nærværende lokalplan omfattede område, og som består af ejerne af matr. nr.e. 2 hn, 2 ho, 2 hp, 2 kq, 2 hr, 2 hs, 2 ht, 2 hu, 2 hv, Gistrup by, Nøvling sogn samt de i udstykningsandragende af 8. september 1977 anførte parceller nr.e. 2-9, begge incl. af matr. nr. 2 fb, Gistrup by, Nøvling sogn. Området er vist på kortbilag nr. 1 med lodret skravering. Gennem sammenslutningen skal der etableres ét ejerlav med medlemspligt for samtlige ejere af såvel grunde inden for lokalplanens område som de ovennævnte matr. nr.e. og parcel nr.e.

11.4 Ejerlavet skal forestå drift, vedligeholdelse og renholdelse af fællesarealer nævnt i afsnit 9, stk. 9.1 og sådanne arealer, beliggende i det i stk. 11.3 nævnte område, beliggende nord for lokalplanområdet, samt vedligeholdelse af vej- og stianlæg, nævnt i afsnit 5, stk. 5.1 og sådanne anlæg, beliggende i det i stk. 11.3 nævnte område, beliggende nord for lokalplanområdet samt vedligeholdelse af de i afsnit 9, stk. 9.3 nævnte beplantninger.

Ejerlavet skal endvidere påse, at hver enkelt grundejer ved nyplantning, pasning og klipning opretholder et ensartet udseende af græsrabatter langs boligveje og stamvej af det i afsnit 9, stk. 9.4 nævnte beplantningsbælte, samt af de mod fælles friarealer, stier, stamvejen A-B og fordelingsvejen Træt plantede hække.

11.5 Ejerlavets vedtægter skal godkendes af Aalborg kommune.

Vedtagelsespåtegning.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner har byrådet i sit møde den 13. november 1978 endeligt vedtaget foranstående lokalplan.

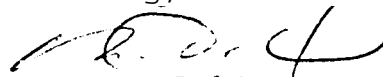
AALBORG BYRÅD, den 16. november 1978.

Søren Andersen

N. O. Herslund
N. O. Herslund
juridisk direktør

Foranstående lokalplan nr. 03-002 begæres her-
ved tinglyst på de under pkt. 2.1 nævnte matri-
kelnumre.

Magistrates 2. afdeling, sekretariatet, den



M. Dahl
fm.

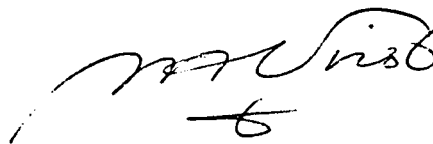
1979

Indført i dagbogen for
Aalborg by-og herredsstyret

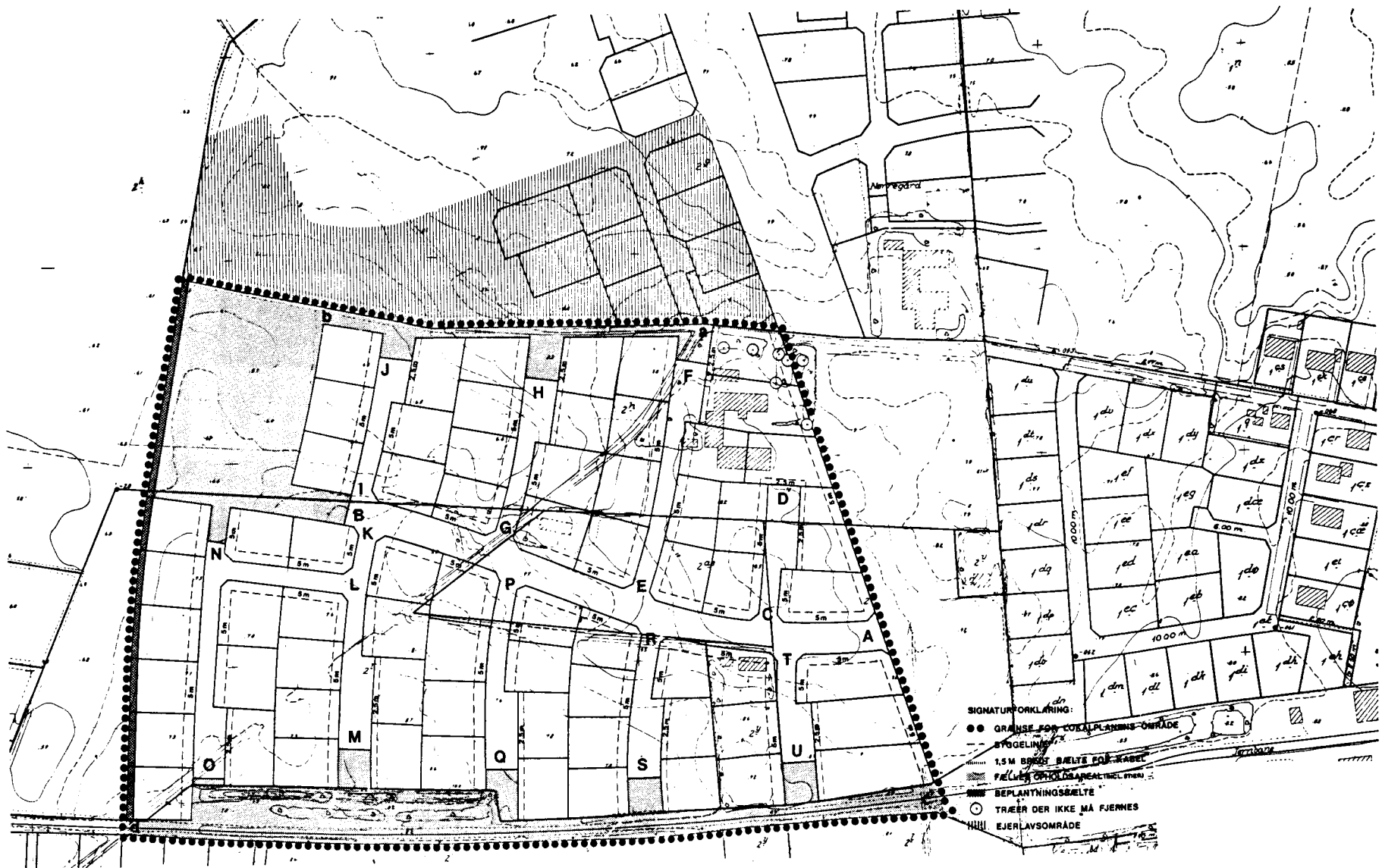
09.1.79 00562.C

LYST på matri. nr.

2 ae, 2 y, 2 ed, 2 pd og 2 h. Brubæk.




Nærværende lokalplan nr. 03-002 er i medfør af
kommuneplanlovens § 30 offentligt bekendtgjort
den 1. december 1978.

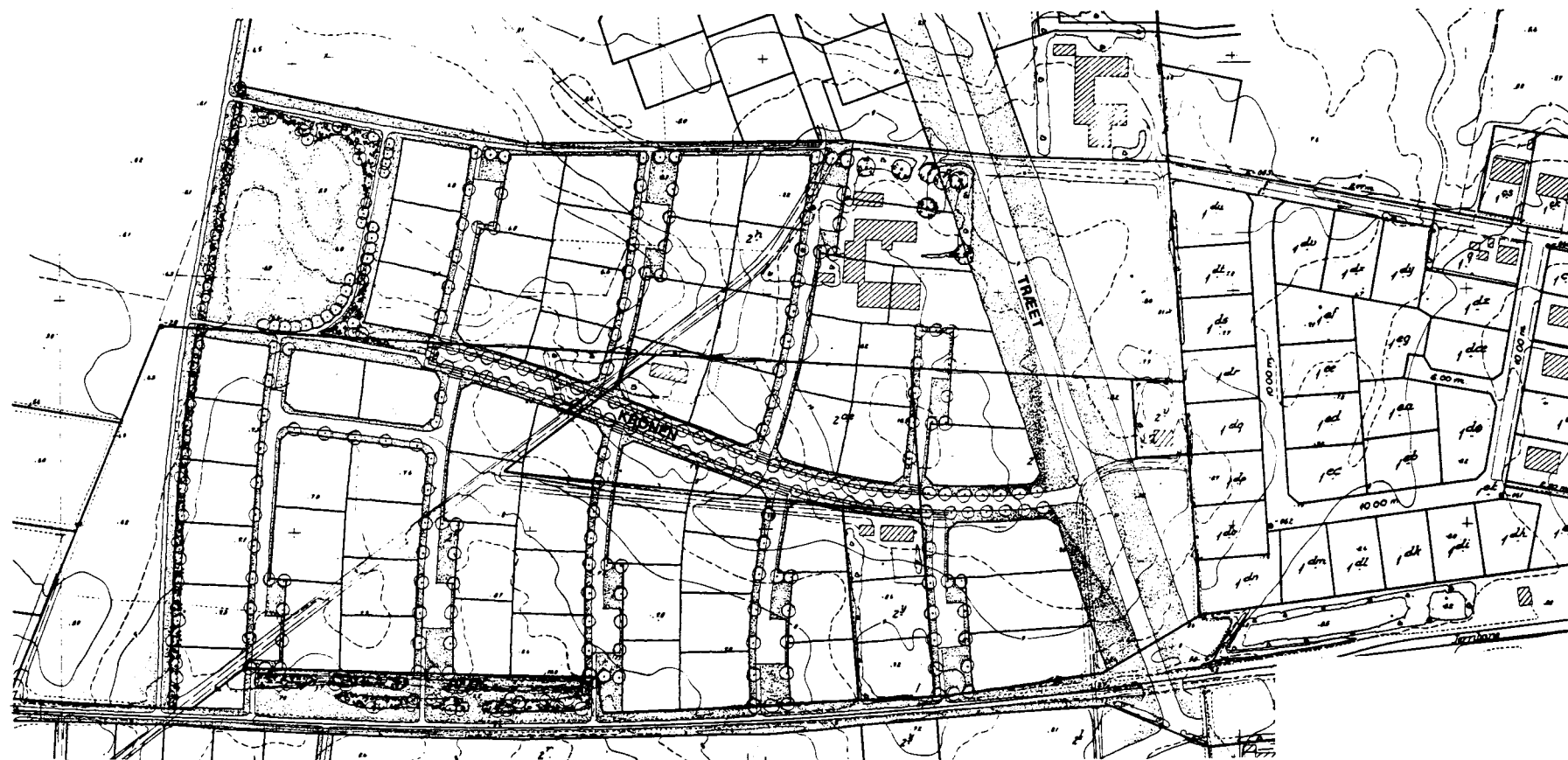


LOKALPLAN 03-002
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

MÅL

DATO 02.05.78

BILAG NR. 1



LOKALPLAN 03-002
AALBORG KOMMUNE
PLANLÆGNINGSSEKRETARIATET

DATO 02.05.78

BILAG NR. 2