



Tillæg 4.035 for byggemuligheder i Sønder Tranders

Aalborg Byråd godkendte den 19. oktober 2015 kommuneplantillæg for nye byggemuligheder i Sønder Tranders.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 4.035](#)
- [Kommuneplanramme 4.10.L3 Sønder Tranders](#)
- [Kommuneplanramme 4.10.N5 Indkilledalen](#)
- [Kommuneplanramme 4.10.N6 Trandersgård](#)
- [Kommuneplanramme 4.10.N7 Broager](#)
- [Retningslinje 11.1.2 Grøn-blå struktur](#)
- [Retningslinje 11.1.4 Ændret arealanvendelse i de særlige værdifulde natur-, landbrugs- og graveområder i det åbne land](#)
- [Retningslinje 11.2.2 Særlige værdifulde landbrugsområder](#)
- [Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder](#)

Planen er først og fremmest tænkt som en digital plan. Det er dog op til dig selv, hvorvidt du ønsker at læse planen på skærmen, eller du vil udskrive den. Ønsker du en pdf-fil af det samlede tillæg, så tryk [her](#).

Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest den 25. november 2015**.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via [borger.dk](#) og [virk.dk](#). Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](#).

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500,- kr. Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](#).

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 28. april 2016.

19-10-2015



Vejledning tillæg

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen udtrykker byrådets overordnede politikker og mål for Aalborg Kommunes fremtidige udvikling. Planen berører på mange måder borgernes dagligdag og fastlægger rammer for handlemulighederne og levevilkår i lokalområderne. Derfor er planen også udarbejdet i et samarbejde mellem politikere, borgere og en række organisationer og foreninger.

Kommuneplanen består af en **hovedstruktur**, **retningslinjer** og **kommuneplanrammer**.

Hovedstrukturen er den sammenfattende del af kommuneplanen. Den omfatter hele kommunen og fastlægger de overordnede mål for udviklingen inden for de enkelte sektorer og områder i Aalborg Kommune. Hovedstrukturen er byrådets overordnede udviklingsværktøj, og den er retningsgivende for økonomisk prioritering mellem forskellige kommunale opgaver.

Retningslinjer er Byrådets langsigtede politik fremgår for det fremtidige bymønster og den enkelte bys rolle. Den kommer konkret til udtryk i den geografiske fordeling af boliger, erhverv, trafikbetjening og serviceydelser i de enkelte bysamfund og i byernes indbyrdes samspil. Hertil kommer retningslinjer for benyttelse og beskyttelse af det åbne land.

Kommuneplanrammerne angiver, hvordan de enkelte arealer i Aalborg Kommune kan anvendes. Rammebestemmelserne må ikke være i strid med hovedstrukturen og retningslinjer.

Både hovedstrukturen, retningslinjerne og kommuneplanrammerne er bindende for lokalplanlægningen. Der kan, med andre ord, ikke vedtages lokalplaner, som er i strid med kommuneplanen. Til gengæld kan byrådet beslutte at ændre kommuneplanen ved at udarbejde et kommuneplantillæg.

Hvornår laves der kommuneplantillæg?

De fleste kommuneplantillæg omfatter mindre ændringer i de gældende rammebestemmelser. Ofte sker det på baggrund af et konkret bygge- eller anlægsprojekt, der ønskes gennemført. Et sådant projekt vil normalt også betyde, at der skal udarbejdes lokalplan, hvor der mere detaljeret fastlægges krav til, hvordan nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes. Indsigelsesfristen for et forslag til kommuneplantillæg er mindst 8 uger. Der er samme indsigelsesfrist for et lokalplanforslag, hvilket betyder, at de to planer kan følges ad gennem offentlighedsproceduren.

Hvis der er tale om omfattende ændringer, som bryder med kommuneplanens hovedstruktur, eller hvis der er tale om en hovedrevision af kommuneplanen, skal der gennemføres en større offentlighedsprocedure. Kommunen skal forud for planlægningsarbejdet afholde en fordebat for at indkalde ideer, forslag mv. fra offentligheden. Yderligere skal kommunen forestå en oplysningsvirksomhed med henblik på at fremkalde en offentlig debat om planrevisionens målsætning og nærmere indhold. Herefter kan kommunen udarbejde et forslag til kommuneplantillæg. Fristen for at fremsætte indsigelser mod forslaget er også her på mindst 8 uger.

Forslaget til kommuneplantillæg

Når byrådet har godkendt et forslag til kommuneplantillæg offentliggøres det, som beskrevet ovenfor, 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 tillægget 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 forslag til kommuneplantillæg.

Så længe kommuneplantillægget foreligger som forslag, har det ingen direkte retsvirkninger over for de ejendomme, der er omfattet af tillægget.

Om miljøvurdering (MV)

Planforslag, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, skal ledsages af en miljøvurdering af planen i form af en miljørapport (MV). Det fremgår af Miljøvurderingsloven.

Hvis kommunen har truffet afgørelse om, at der ikke er foretaget en miljøvurdering, idet planforslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet kan afgørelsen, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse.**

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via borger.dk og virk.dk. Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Om vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Forud for etablering af visse enkeltanlæg, som kan påvirke miljøet i væsentlig grad, skal der vedtages et kommuneplantillæg med en VVM-redegørelse, dvs. en Vurdering af anlæggets Virkning på Miljøet (VVM). Dette fremgår af planlovens § 11 g og VVM-bekendtgørelsen.

Det endelige kommuneplantillæg

Når byrådet har godkendt kommuneplantillægget endeligt og bekendtgjort det, er det en del af kommuneplanen. Herefter gælder følgende retsvirkninger:

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan.

Inden for byzoner og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i rammerne. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Klagevejledning

Afgørelsen om den endelige vedtagelse kan efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via borger.dk og virk.dk. Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Klagen skal være modtaget senest **4 uger efter offentliggørelsen af planen**.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Klagegebyret opkræves efterfølgende af Natur- og Miljøklagenævnet. Nærmere vejledning om klagemuligheder, klageberettigede og gebyrer mv. findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen.

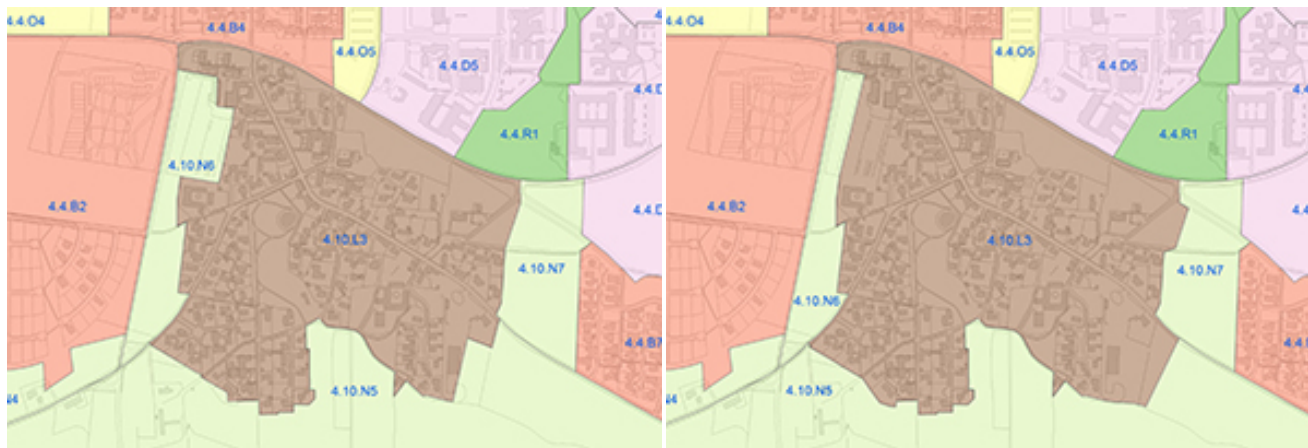
19-01-2015



Redegørelse for tillæg 4.035 for Sønder Tranders

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Byrådet ønsker at udvide landsbyafgrænsningen af Sønder Tranders, så der åbnes op for en moderat udbygning af landsbyen.



Gældende kommuneplanrammer.

Nye kommuneplanrammer.

Afgrænsningen af rammeområde 4.10.L3 (Sønder Tranders) ændres, så landsbyen udvides mod vest, syd-øst og nord-øst. Rammeområderne 4.10.N5 (Indkildedalen), 4.10.N6 (Trandersgård) og 4.10.N7 (Broager) reduceres tilsvarende.

Udvidelsen i vest er en udfyldning og afrunding af landsbyen. Der er ønsker om at udvide med let erhverv med en arkitektur, der passer til landsbymiljøet. Der fastholdes en grøn kile mellem Sønder Tranders og Universitetsparken.

En del af arealet i syd-øst bruges i dag til erhverv (entreprenørforretning) med oplag. Der er ønsker om at omdanne området til boliger. Landsbyafgrænsningen er udvidet lidt ekstra for at sikre areal til en samlet tæt-lav boligbebyggelse. Arealmæssigt er det ikke en stor udvidelse, men boligmæssigt åbnes op for, at landsbyen kan udvides med 60-80 boliger sammenlignet med de ca. 180 boliger, der findes i Sønder Tranders i dag.

Udvidelsen i nord-øst er for at sikre areal til en ny sognegård, der passer ind i landskabet omkring Sønder Tranders Kirke. Området er reserveret til menighedshus eller lignende bebyggelse med relation til kirkens aktiviteter og med tilhørende parkering.

Målene og beskrivelsen af rammeområde 4.10.L3 (Sønder Tranders) er opdateret i forhold til ovenstående. De bygningsregulerende bestemmelser fastholdes i den ældre del af landsbyen, mens der kan bygges åben-lav boliger op til 2 etager og 30 % bebyggelsesprocent (Bygningsreglementets standardbestemmelser) i de nyere områder af landsbyen.

Landsbyen skal forblive i landzone. Der er krav i kommuneplanrammen om, at historiske strukturer skal respekteres. Det er for at sikre, at selvom der bygges nyt, tilpasses nye projekter og bebyggelser

landsbykarakteren.

Ændring af Grøn-Blå struktur

Grøn-blå struktur for Aalborg Kommune udgør en sammenhæng for natur, miljø og friluftsliv. Grundlaget for Grøn-blå struktur er et net af kiler, landskabsbånd og forbindelser, der kobler de overordnede landskabstræk, naturperlerne, og de karaktergivende naturområder i en sammenhængende struktur af rekreative og økologiske forbindelser.

Kommuneplantillægget ændrer på kommuneplanens retningslinje 11.1.2 Grøn-Blå struktur, idet den grønne kile (Indkilledalen) reduceres en smule.



Grøn-Blå struktur og gældende rammer

Revideret Grøn-Blå struktur og nye rammer

De grønne kiler omkring Sønder Tranders er vigtige, da de sikrer en klar afgrænsning af landsbyen.

Indkørslen fra øst til Sønder Tranders via bygaden er kendetegnet ved, at overgangen mellem by og land er markeret af en grøn væg, der både afgrænser byen fra det åbne land, men også indrammer vejen. Den grønne port er en virkningsfuld kontrast til de åbne marker, der indrammer Sønder Tranders og understreger dens status som landsby.

En af Sønder Tranders' store kvaliteter er, at det er en meget grøn by med mange store og fuldkronede træer af forskellige arter, samt grønne hække. Kommuneplanrammen indeholder bestemmelser om, at den markante beplantning langs Sønder Tranders Bygade bevares, så bygaden fortsat opleves som en helhed.



Kig mod vest ad Sønder Tranders Bygade. Udvidelsen af landsbyafgrænsningen ligger til venstre (mod syd).

Landbrugsområder

Kommuneplantillæggets ændring af landsbyafgrænsningen betyder også, at der fjernes et areal fra de særlige værdifulde landbrugsområder (mørkebrunt område - kommuneplanens retningslinje 11.2.2) og øvrige landområder (lysebrunt område - kommuneplanens retningslinje 11.2.3). Tilsvarende rettes i retningslinje 11.1.4 Ændret arealanvendelse i de særlige værdifulde natur-, landbrugs- og graveområder i det åbne land.



Landbrugsområder og gældende rammer

Reviderede landbrugsområder og nye rammer.

Kommunen vurderer ikke, at ændringen har væsentlig betydning for landbrugsdriften.

Planforslagets baggrund

Det østlige Aalborg er en bydel under hastig forandring, hvor der gennemføres investeringer for mere end 10 mia. kr. frem mod 2020.

Flere offentlige og private anlægsprojekter er allerede realiseret, fx

- svømmehal
- ungdomsboligerne 'Kvadratet' og 'Ramblaen'
- NOVI 8
- Sundheds- og Kvartershuset
- buskorridoren ved Gigantium

Andre er undervejs eller under planlægning:

- det kommende Universitetshospital
- Himmerland Boligforenings store renovering af Kildeparken
- letbanen
- udvidelse af universitetsområdet (campus vest)

De mange projekter skaber mulighed for at fastholde momentum i udviklingen af en mere bæredygtig og sammenhængende bydel - og en ny fortælling om bydelen, hvor der forventes en vækst på 3 - 4.000 boliger i de kommende år. Visionskonkurrencen "City in Between" resulterede i en række forslag, som skal afklares politisk og indarbejdes i planlægningen, samtidig med at bydelens forandringer fortsætter ufortrødent.

Midt i al den byggeaktivitet og få hundrede meter fra Aalborg Universitet ligger Sønder Tranders. En velfungerende og attraktiv landsby. Her er landsbymiljø med brostensbelagt hovedgade, gadekær og parkanlæg og kirke.

På den ene side ønsker Byrådet at bevare landsbymiljøet. Men omvendt er man nødt til at åbne op for en vis udvikling, så landsbyen ikke segner hen og bliver en kulisser.



11.1.2 Grøn-blå struktur



- Indenfor Grøn-blå struktur vist på ovenstående kort skal sammenhæng og tilgængelighed for dyre- og planteliv samt for friluftslivet understøttes og forbedres.

Bemærkninger til retningslinien

Grøn-blå struktur for Aalborg kommune udgør en sammenhæng for natur, miljø og friluftsliv.

For at skabe helhed mellem de forskellige temaer i kommuneplanen for det åbne land er der udarbejdet en sammenhængende Grøn-blå struktur for Aalborg kommune.

Aalborg Kommunes Grøn-blå struktur skaber sammenhæng og tilgængelighed i de grønne og blå kiler, bånd og forbindelser. I de sårbare natur- og landskabsområder, herunder de økologiske forbindelser skal beskyttelse vægtes højt. Grøn-blå struktur udgør den grønne rygrad og indeholder de vigtigste landskaber og naturområder i Aalborg Kommune.

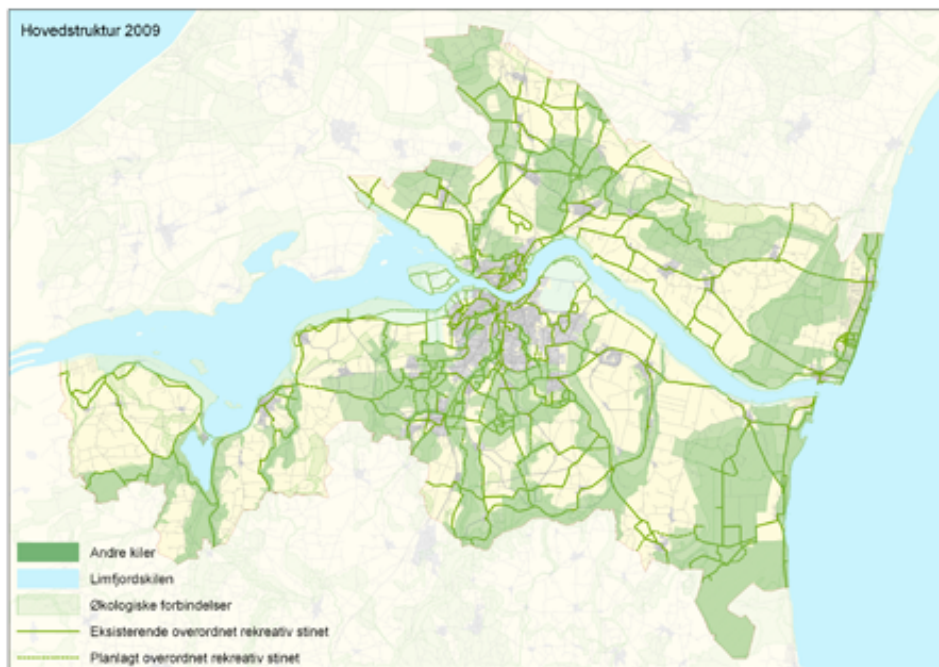
Grundlaget for Grøn-blå struktur er et net af kiler, landskabsbånd og forbindelser der kobler de overordnede landskabstræk, naturperlerne og de karaktergivende naturområder i en sammenhængende struktur af rekreative og økologiske forbindelser. Strukturen bygger på landskabets karakter, de eksisterende naturområder og landskabskvaliteter, samt på de potentialer, der på sigt kan komme i spil, i målet om at skabe en større økologisk sammenhæng og tilgængelighed i landskabet.

Grøn-blå struktur bør friholdes for større tekniske anlæg (som fx transformerstationer) der ikke har tilknytning til natur- og friluftsliv.

Den Grøn-blå struktur følges bl.a. op af udpegninger af rekreative ruter jf. retningslinie [11.2.6](#) og økologiske forbindelser [11.3.8](#).



Kyø Dale

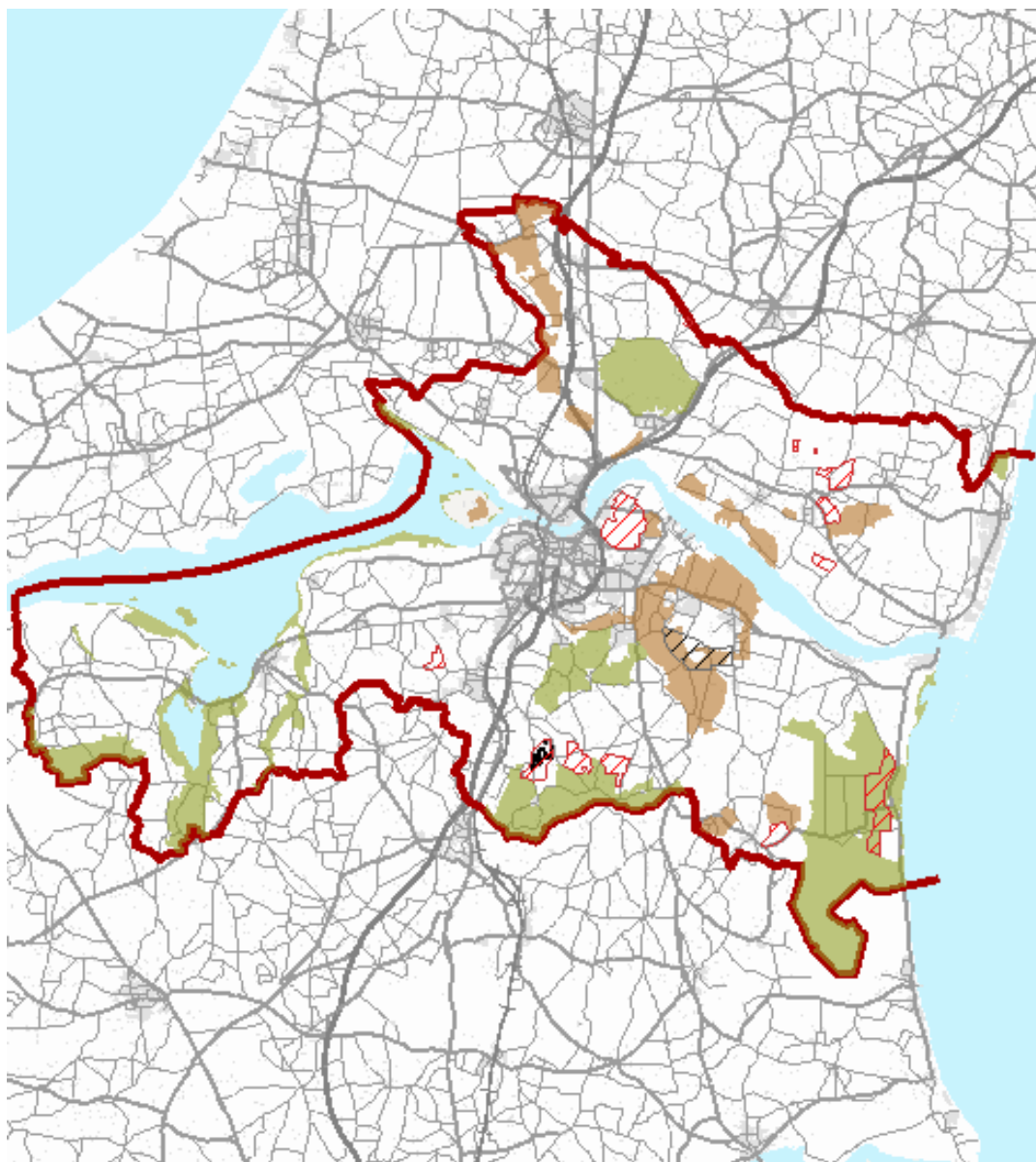


Grøn-blå struktur i Aalborg kommune. Klik på kortet og se det i større udgave.

19-10-2015



11.1.4 Ændret arealanvendelse i de særlige værdifulde natur-, landbrugs- og graveområder i det åbne land



- Inden for de særlige værdifulde natur-, landbrugs- og graveområder for råstofindvinding, jf. ovenstående kort, må der ikke inddrages arealer til egentlig byudvikling. Der må som hovedregel heller ikke ske ændret arealanvendelse eller opføres bebyggelse, der ikke har direkte tilknytning til områdets hovedinteresse: henholdsvis jordbrug, naturbeskyttelse og friluftsliv eller råstofindvinding.

Bemærkninger til retningslinien

Denne retningslinie skal sikre, at byudvikling foregår uden for de særlige værdifulde områder.

Retningslinien hindrer ikke opførelse af erhvervsmæssige nødvendige driftsbygninger til land- og skovbrug. Bag udpegningen af de særlige værdifulde områder ligger et ønske om at sikre den fastlagte målsætning for området. Derfor indeholder retningslinien for disse områder en hovedregel om ændret anvendelse og bebyggelse i relation til områdets målsætning.

Retningslinien er ikke et forbud mod ny bebyggelse i de særlige værdifulde områder, men angiver, at visse former for arealanvendelse og byggeri kan være uforeneligt med målsætningen for områderne. Det kan være vejanlæg, byvækst og rekreative formål.



Våde enge Lindenborg Ådal.

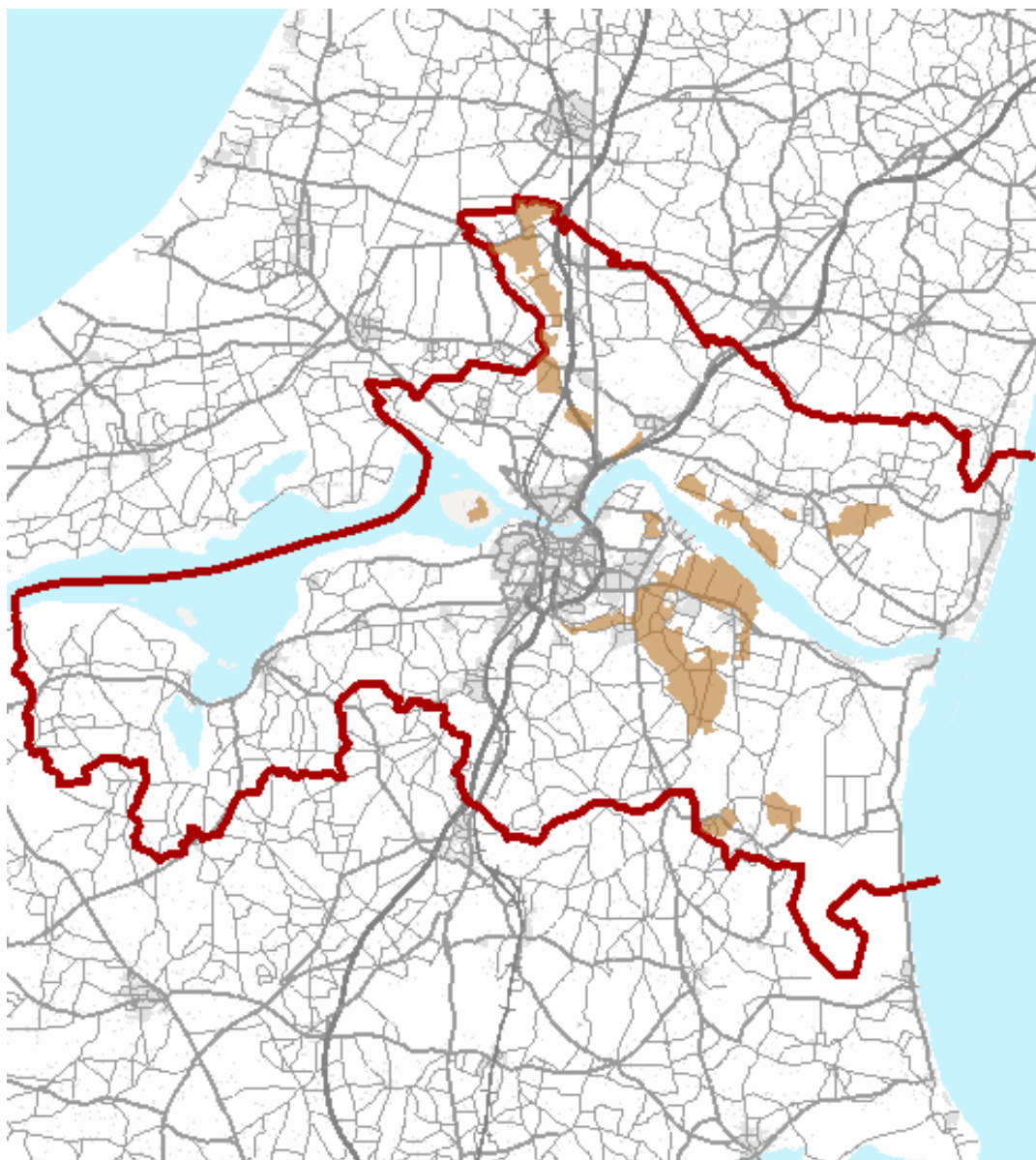


Landbrugslandet.

19-10-2015



11.2.2 Særlige værdifulde landbrugsområder



- Inden for de særlige værdifulde landbrugsområder jf. ovenstående kort, må der ikke planlægges for eller etableres anlæg, der på væsentlig måde begrænser mulighederne for landbrugsdrift.

Bemærkninger til retningslinien

Retningslinien præciserer hensynet til den fortsatte landbrugsdrift på de bedste dyrkningsjorder.

Modsætningsvis åbner retningslinien mulighed for, at et anlæg eller lignende kan planlægges i særlige værdifulde landbrugsområder, hvis det ikke på væsentlig måde forringer arealernes anvendelse som dyrkningsjord.

Det vil sige, at anlæg, der optager og påvirker et meget lille areal, som fx vindmøller og transformerstationer, godt kan placeres inden for de regionale jordbrugsområder, hvis der tages hensyn til den fortsatte landbrugsdrift, jf. [afsnit 14 om Teknisk forsyning](#). Vandværker og borerer er også anlæg, der kan etableres inden for de særlige værdifulde landbrugsområder. Retningslinien er ikke til hinder for, at der kan udarbejdes og gennemføres indsatsplaner for beskyttelsen af grundvandet i de særlige værdifulde landbrugsområder. I løbet af de næste 7-8 år vil der blive lavet indsatsplaner i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker. Der vil dermed kunne indføres begrænsninger for anvendelsen af gødning mv. i de områder, hvor hensynet til drikkevandet måtte kræve det.

Enkelte arealer er både udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde og nitratfølsomt indvindingsområde. Såfremt kortlægningen af indvindingsområderne viser, at et område er nitratfølsomt med stor eller nogen sårbarhed, kan afgrænsningen af de særlige værdifulde landbrugsområder forventes indskrænket, så grænsen følger det nitratfølsomme indvindingsområde. Denne ændring vil ske i forbindelse med kommende kommuneplanrevisioner.

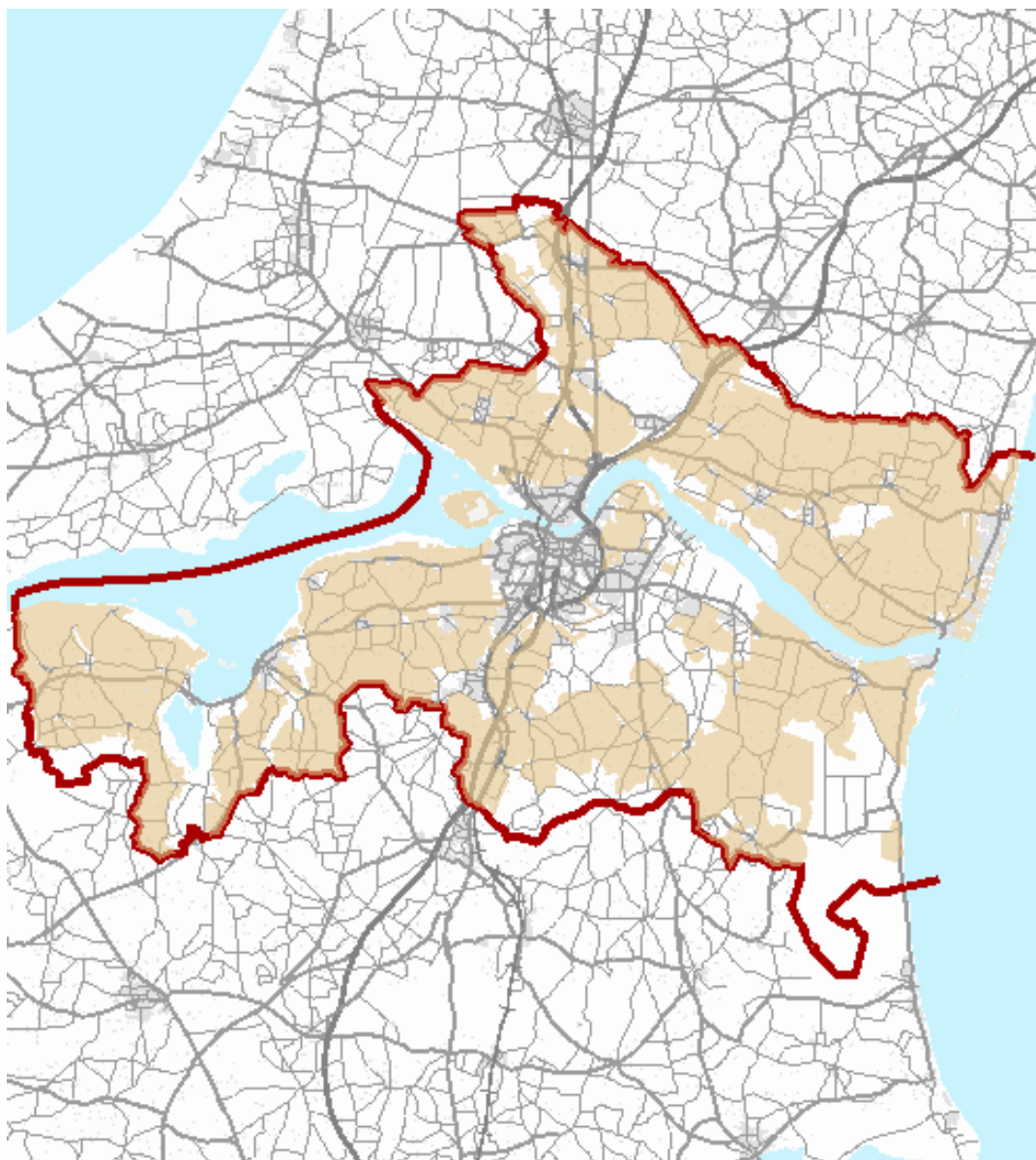


Landbrugslandet

19-10-2015



11.2.3 Øvrige landområder



- I øvrige landområder jf. ovenstående kort, skal hensynet til jordbrug, natur og landskabsinteresser varetages i balance mellem interesserne i det åbne land og byudviklingsinteresserne. I disse områder må planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden ikke forringe muligheden for at opfylde naturkvaliteten for områdets naturtyper, fastlagt efter principperne i naturplanlægningssystemet.

Bemærkninger til retningslinien

Interesserne i øvrige landområder varetages så vidt muligt ud fra princippet om flersidig anvendelse.

I konkrete tilfælde skal der ske en afvejning af benyttelses- og beskyttelsesinteresserne. Interesserne skal så vidt muligt afbøjes mod hinanden ud fra princippet om flersidig arealanvendelse. Hvor interesserne ikke kan forenes, må der ske en prioritering ud fra en samlet afvejning med hovedvægten på en bæredygtig udvikling.

Naturinteresserne knytter sig især til naturtyper som kildeområder, vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder, til kulturlandskaber og -elementer og til sikring af friluftslivets aktivitetsmuligheder. De øvrige landområder rummer i dag en mosaik af naturtyper og småbiotoper (levesteder) af varierende karakter. En udvikling, der fremmer opretholdelse og pleje af vigtige naturtyper, småbiotoper og de økologiske sammenhænge i landskabet, skal så vidt muligt understøttes.

Se nærmere om naturplanlægningssystemet under [retningslinje 11.3.1](#).

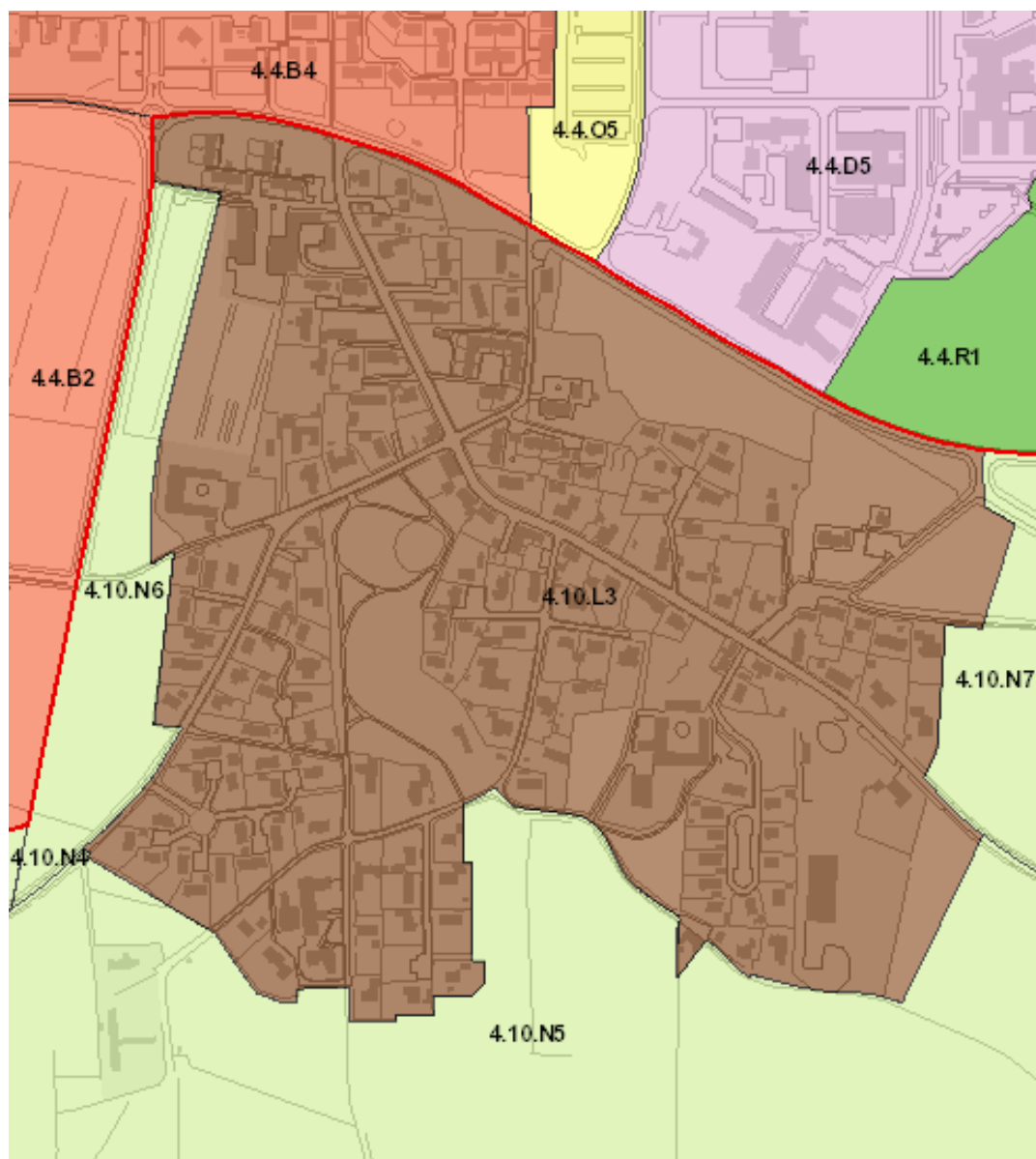


Enge ved Hals

19-10-2015



4.10.L3 Sønder Tranders



Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Enkeltstående butikker*
Mindre butikker til salg af egne produkter**
Hotel/restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Trykkeri
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri
Landbrug

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

* Bruttoetageareal:
Max. 1.000 m² pr. dagligvarebutik og max. 250 m² pr. udvalgsvarerbutik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.5](#)

** Bruttoetageareal:
Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie [7.1.6](#)

Mål

Målet er at bevare Sønder Tranders som en velfungerende landsby, herunder at sikre landsbyens særlige træk i bebyggelse, terræn, vejstruktur og beplantning.

Anvendelse

Landsbykarakteren er søgt bevaret ved at give mulighed for en bred vifte af

Byggemuligheder

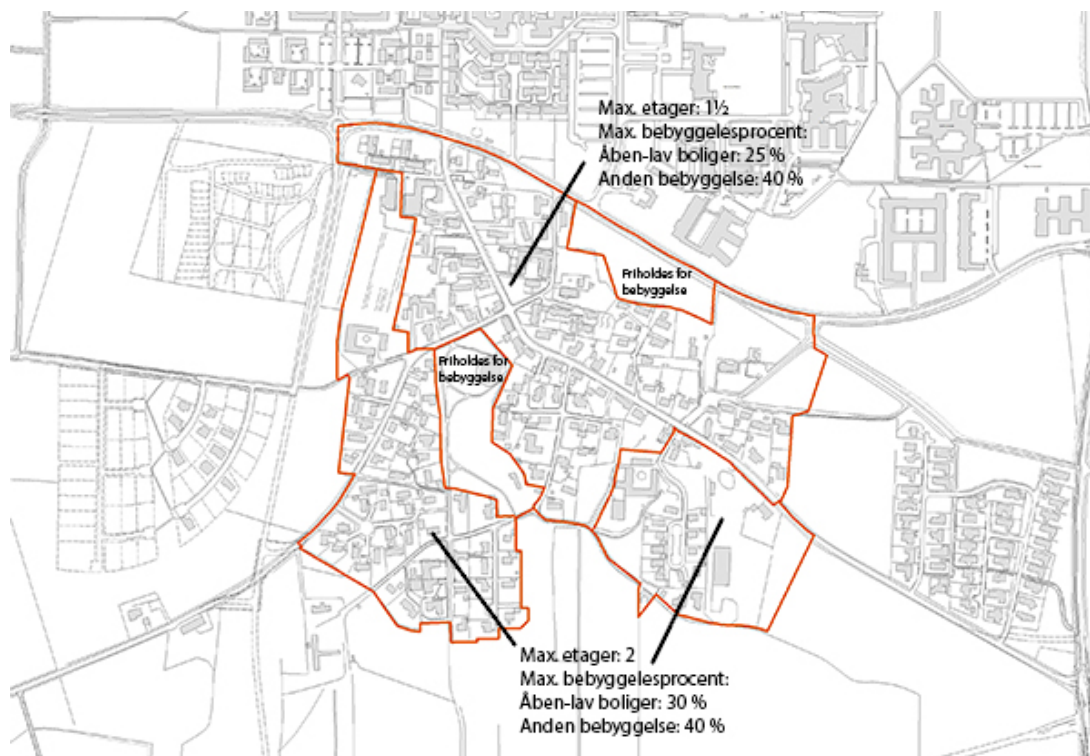
Bebyggelsesprocent:
Se illustration.

anvendelsesmuligheder, herunder erhverv der kan placeres uden genevirkninger for omgivelserne. Med den brede vifte af anvendelsesmuligheder skabes desuden mulighed for at ombygge bevaringsværdige landbrugsbygninger til nye formål, når de er overflødiggjort ifht. landbrugserhvervet. Formålet er blandt andet at skabe grundlag for fortsat bevaring og vedligeholdelse af bygningerne.

Forud for placeringen af institutioner og virksomheder, som vurderes at kunne medføre væsentlig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning.

Byggemuligheder

Sønder Tranders består af den gamle Sønder Tranders landsby ved Sønder Tranders Kirke og nye områder med parcelhuse. I den gamle landsby omkring Sønder Tranders Bygade er der mulighed for at bygge op i 1½ etager, mens der i de nyere områder er mulighed for at bygge op i 2 etager. Bebyggelsesprocenten er ligeledes differentieret, se illustration.



Den grønne kile mellem Aladdinvej og Sdr. Trandersvej og området omkring den gamle branddam skal sikres og friholdes for bebyggelse. Det samme skal arealet nord-vest for kirken langs Alfred Nobels Vej.

Øst for Sønder Tranders Kirke er der udlagt et areal, hvor det er muligt at opføre et menighedshus eller lignende bebyggelse med relation til kirkens aktiviteter og med tilhørende parkering. Området kan ikke benyttes til boligbyggeri. Byggeriet skal udformes og placeres under hensyntagen til at bevare indsigten til Sønder Tranders Kirke fra omgivelserne.

Arkitektur - Byrum og landskab

Etager: Se illustration.

Højde: Max. 8,5 m
(gælder ikke landbrugets driftsbygninger og Sønder Tranders Kirke)

Grønt areal kan ikke bebygges, se illustration.

Området øst for Sønder Tranders Kirke er reserveret til byggeri i relation til kirkens aktiviteter.

Provst Exner fredning vedrørende Sønder Tranders Kirke

Miljø

Miljøklasse 1-3, se [Bilag A](#)

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se [retningslinie 4.1.3.](#)

Grænseværdier for støj fra trafik, se [retningslinie 13.3.](#)

Beskyttet natur (§3)

Arkitektur - Byrum og landskab

Historiske strukturer skal respekteres.

Bevaringsværdige

Sønder Tranders er bygget op omkring Sønder Tranders Bygade og Sønder Tranders Vej. I den hidtidige udbygning er de historiske strukturer bevaret ved at omdanne tidligere landbrugsejendomme, fastholde snævre vejforløb, ligesom små fællesområder og kringlede stier er fastholdt. Der er således bygget videre på de historiske strukturer, og det er vigtigt, at disse historiske strukturer og kulturspor bevares som ryggraden i landsbyen.

En af Sønder Tranders' store kvaliteter er, at det er en meget grøn by med mange store og fuldkronede træer af forskellige arter, samt grønne hække. De store træer ses både langs Sønder Tranders Bygade og inde på grundene. Tæerne er med til at skabe en særlig karakter og stemning samtidig med, at de bidrager til et markant og varieret rumligt forløb gennem byen. Den markante beplantning omkring det grønne anlæg og langs Sønder Tranders Bygade skal bevares.



Landsbyens grønne karakter langs Sønder Tranders Bygade.

En anden af kvaliteterne ved Sønder Tranders er den tætte kontakt mellem by og land. Men der ønskes en klar afgrænsning af landsbyen. Beplantning giver en virkningsfuld kontrast til de åbne marker, der indrammer Sønder Tranders og understreger dens status som landsby. Den grønne afgrænsning påvirker ikke kun oplevelsen af at ankomme og forlade byen, men har også stor betydning for hvordan byen optræder set fra det omgivende landskab, hvor beplantningen slører bebyggelsen. Der skal fortsat ved beplantning sikres en markering af grænsen mellem landsbyen og det omgivende landskab.

enkeltbygninger, se [retningslinje 5.2.3.](#)

Markant beplantning skal bevares.

Udendørs oplag skal afskærmes med beplantning.

Markering af grænsen mellem landsbyen og det omgivende landskab skal sikres ved beplantning.

En lokalplan i den oprindelige del af landsbyen skal have bevarende sigte.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan.](#)

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Landzone

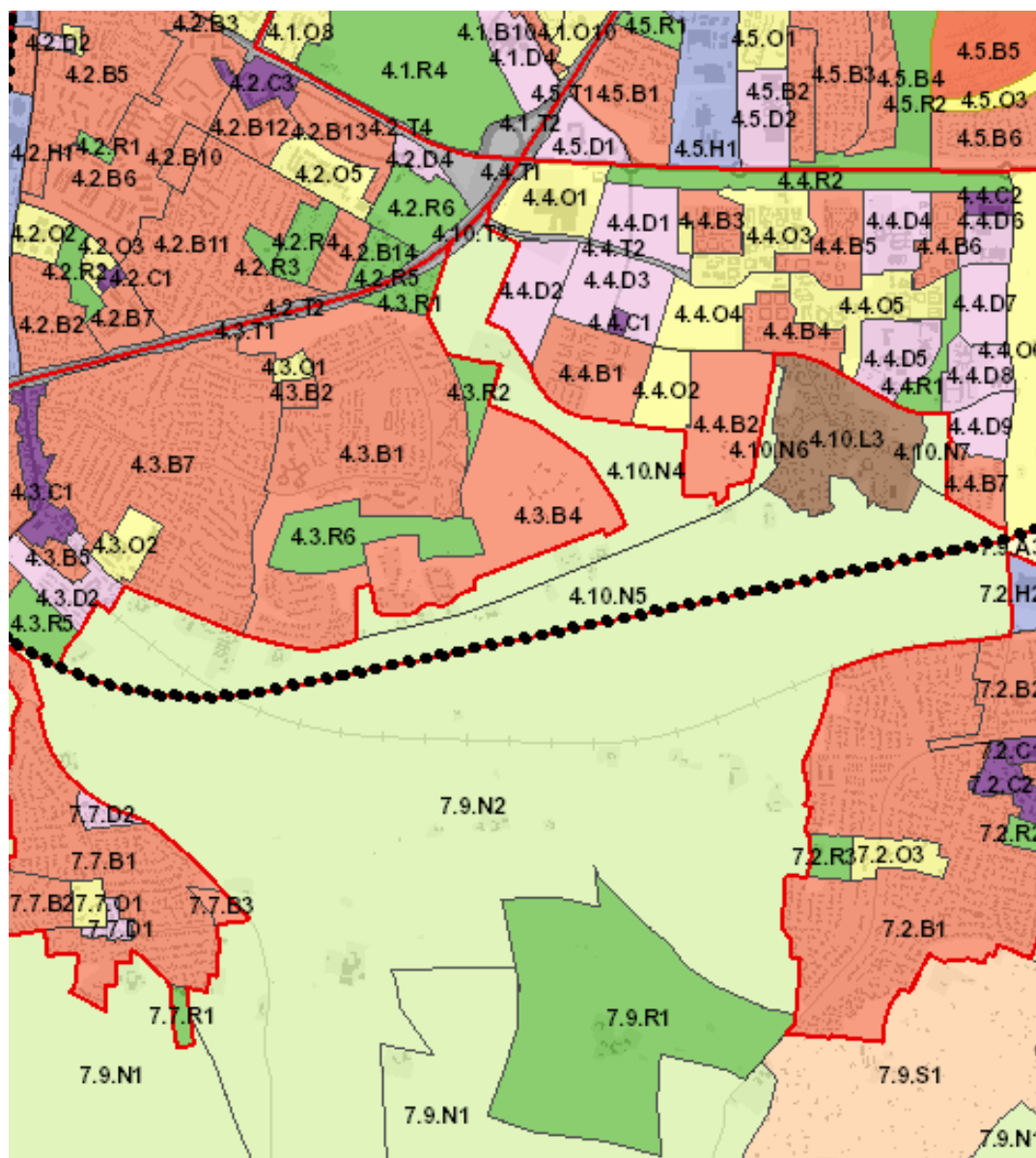


En af kvaliteterne ved Sønder Tranders er den tætte kontakt mellem by og land.

19-10-2015



4.10.N5 Indkilledalen



Mål

Målet for området er at bevare det flade ådalslandskab.

Anvendelse

I området med ekstensiv landbrugsdrift ønskes flersidig arealanvendelse, hvor landbrugsdrift sker under hensyn til natur- og grundvandsbeskyttelse samt beskyttelse af vandløb.

Anvendelse

Naturbeskyttelse
Fritidsformål
Rekreative formål
Landbrug

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Ingen større udvidelsesmuligheder for virksomheder.

Kun mindre bygninger og anlæg som er nødvendige for områdets anvendelse.

Erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri, medhjelperboliger o.l. kun i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Beskyttelseslinie:
Sønder Tranders Kirke
(300 m)

Miljø

Grænseværdier for støj fra trafik, se [retningslinie 13.3](#).

Beskyttet natur (§3)

Sammenhængende økologisk forbindelse gennem området.

Området kan ses i afsnit om [landdistrikt](#).

Der er mulighed for at anvende overflødiggjorte landbrugsbygninger til mindre erhvervsvirksomheder og 1 bolig pr. ejendom, men kun efter forudgående anmeldelse til Aalborg Kommune.

Miljø

En mindre del af området omfatter indvindingsopland for drikkevandsboring, hvorfor grundvandsbeskyttelseshensynet bør iagttages med skærpet opmærksomhed.

Arkitektur - Byrum og landskab



Trafik - Veje og stier

Arealreservationen til den planlagte Egnspanvej udgør områdets sydlige afgrænsning.

Zoneforhold

Mindre byzoneareal overføres til landzone.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå som et åbent landskab med læhegn o.l.

Kulturspor skal sikres.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinie 5.2.3](#).

Trafik - Veje og stier

Vej skal sikres, se illustrationsplan.

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#).

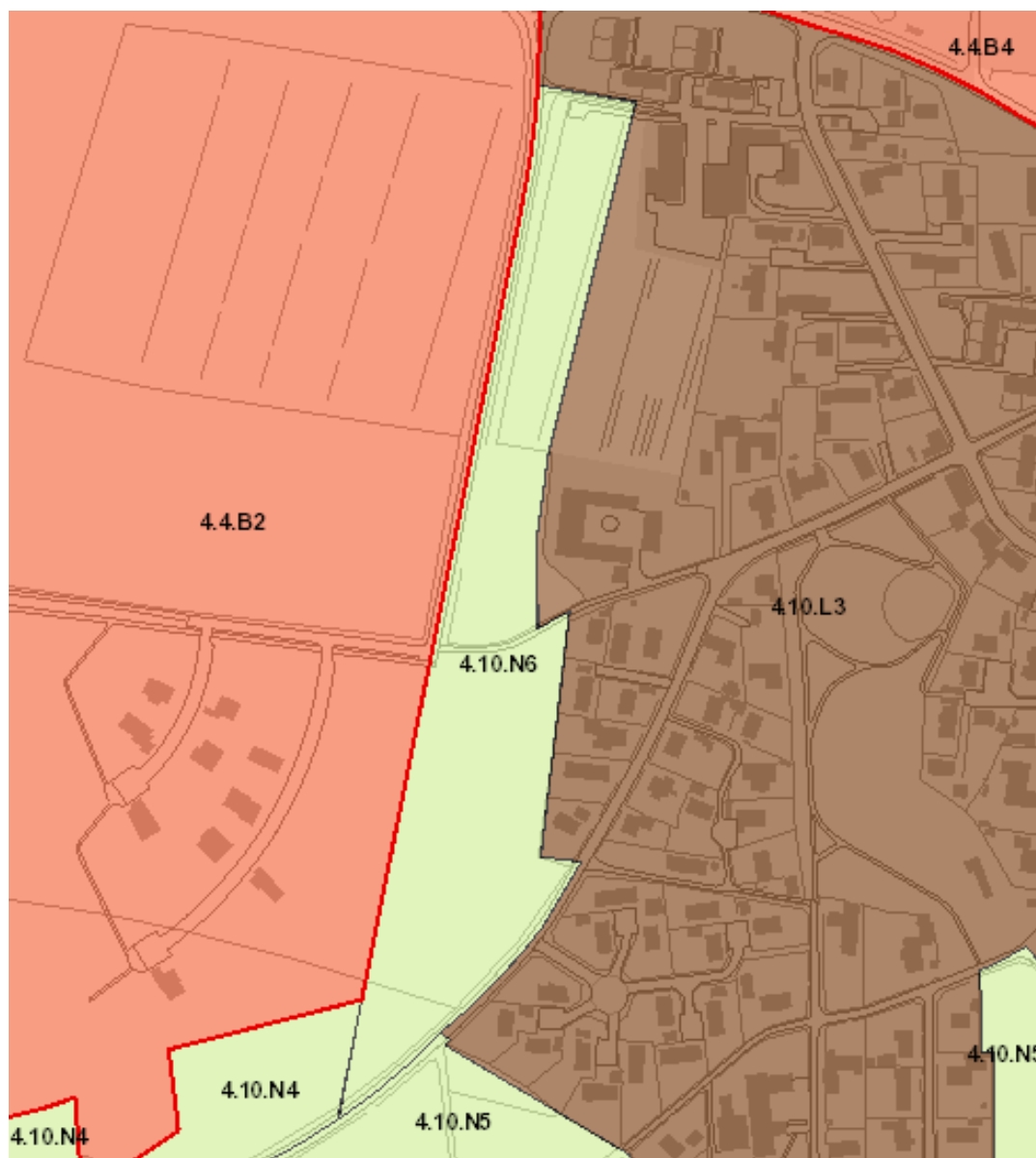
Zoneforhold

Landzone

19-10-2015



4.10.N6 Trandersgård



Mål

Målet er at sikre en grøn kile mellem Sønder Tranders og Universitetsparken.

Byggemuligheder

Området skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse for at sikre en klar afgrænsning af Sønder Tranders.

Anvendelse

Fritidsformål
Rekreative formål
Landbrug
Naturbeskyttelse

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Området skal friholdes for bebyggelse.

Der kan opføres mindre bygninger og anlæg som er nødvendige for områdets anvendelse.

Miljø

Grænseværdier for støj fra trafik, se [retningslinie 13.3](#).

Arkitektur - Byrum og landskab

Den grønne kile fra Universitetsparken til det åbne land skal beskyttes og friholdes for bebyggelse.

Zoneforhold

Landzone

Arkitektur - Byrum og landskab

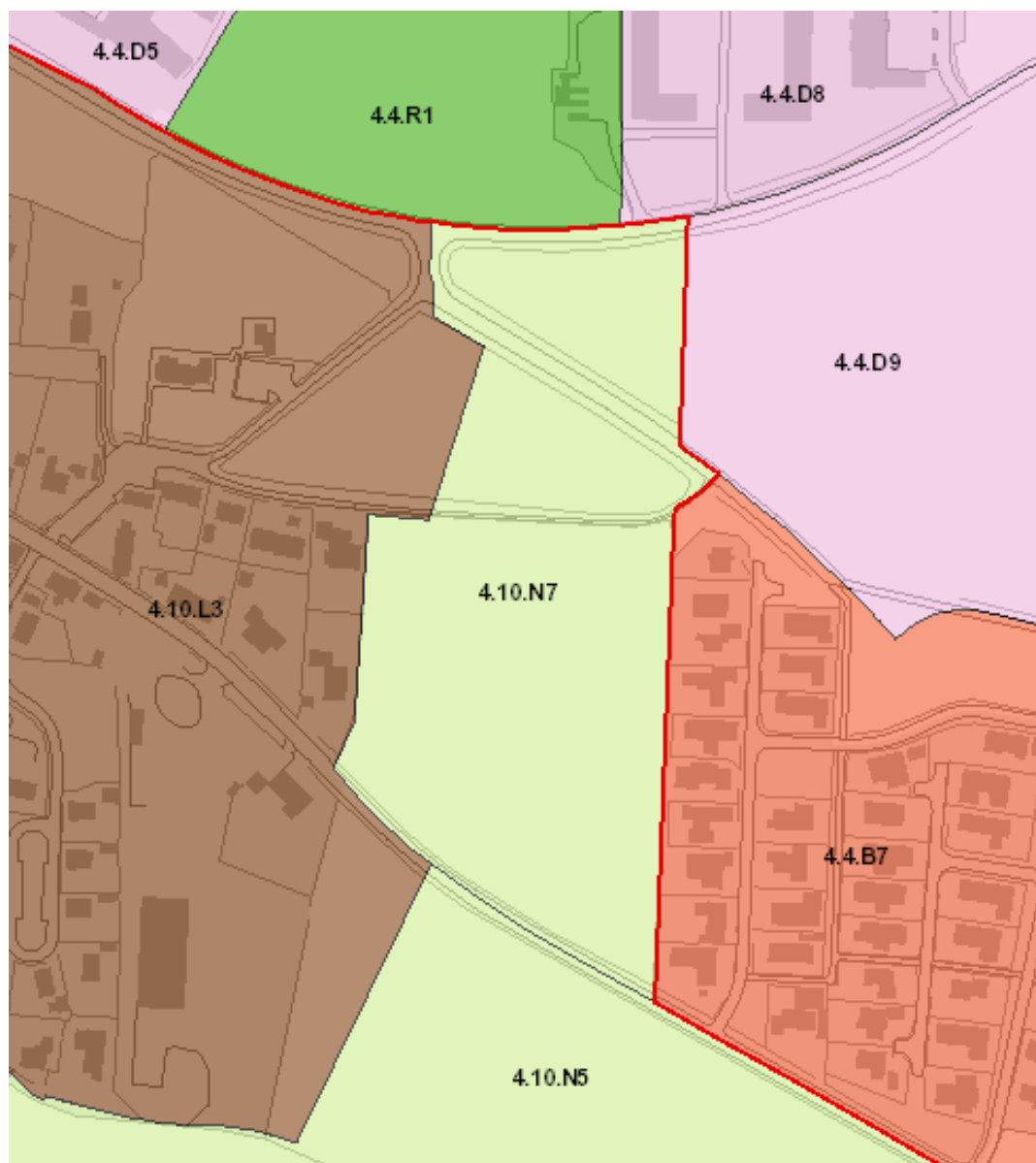
Området udgør en del af Flamsted Vårst kilen der er et vigtigt element i den overordnede grønne struktur. Den grønne kile forbinder det åbne land med Universitetsparken og udgør samtidig en god afgrænsning mellem Universitetsparken og landsbyen Sønder Tranders.

Områdets placering på kanten mellem land og by skal indtænkes i udnyttelsen af området, herunder ved beplantning af området. Det karakteristiske terræn og de markante grønne elementer skal bevares og forstærkes.

19-10-2015



4.10.N7 Broager



Mål

Målet er at sikre en grøn kile mellem Sønder Tranders og Universitetsparken.

Byggemuligheder

Området skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse for at sikre en klar afgrænsning af Sønder Tranders.

Anvendelse

Fritidsformål
Rekreative formål
Naturbeskyttelse
Landbrug

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#)

Byggemuligheder

Kun mindre bygninger og anlæg som er nødvendige for områdets anvendelse.

Beskyttelseslinie:
Sønder Tranders Kirke
(300 m)

Miljø

Grænseværdier for støj fra trafik, se [retningslinie 13.3](#).

Arkitektur - Byrum og landskab

Den grønne kile fra Universitetsparken til det åbne land skal beskyttes og friholdes for bebyggelse.

Beplantning skal ske under hensyntagen til at bevare det markante landskab og overgangen mellem land og by.

Trafik - Veje og stier



Billedet viser området der udgør den grønne kile mellem Sønder Tranders og Universitetsparken.

Arkitektur - Byrum og landskab

Den grønne kile forbinder det åbne land med Universitetsparken og udgør samtidig en god afgrænsning mellem boligområdet Broager og landsbyen Sønder Tranders.

Områdets placering på kanten mellem land og by skal indtænkes i udnyttelsen af området, herunder ved beplantning af området. Det karakteristiske terræn og de markante grønne elementer skal bevares og forstærkes.

19-10-2015

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#).

Zoneforhold

Landzone