



Tillæg 4.057 for området ved Alfreds Nobels Vej og James Tobins Alle

Aalborg Byråd godkendte den 22. oktober 2018 kommuneplantillæg 4.057 for området ved Alfred Nobels Vej og James Tobins Alle.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 4.057](#)
- [Retningslinie 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål](#)
- [Kommuneplanramme 4.4.B1 Marie Curies Allé/James Tobins Alle](#)
- [Kommuneplanramme 4.4.B2 Vest for Sdr. Tranders](#)
- [Kommuneplanramme 4.4.R3 Syd for Alfred Nobels Vej](#)

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](#).

Sammen med kommuneplantillægget offentliggøres lokalplan 4-4-117.

Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal være indsendt **senest 23. november 2018**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Hvad kan du klage over?

Du skal være klageberettiget for at kunne klage, dvs. have en væsentlig retlig interesse i sagens udfald.

Derudover kan du kun klage over retlige spørgsmål, jf. Planlovens § 58-62. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over afgørelser, hvis du mener, at kommunen har fejlfortolket loven eller planbestemmelser, eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Du kan ikke klage over, at du er uenig i kommunens beslutning. Det er Planklagenævnet, der vurderer, om din klage omfatter et retslig spørgsmål.

Klageportalen

Du sender klagen til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Hvis du er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, Plan & Udvikling. Vi videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Søgsmål

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 26. april 2019.



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 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 Planklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse.**

Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Klageportalen findes via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, Plan & Udvikling. Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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 Planklagenævnet. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail plan.udvikling@aalborg.dk. Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være modtaget senest 4 uger efter offentliggørelsen af planen. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

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



Redegørelse tillæg 4.057 for området ved Alfred Nobels Vej og James Tobins Alle

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Med kommuneplantillæg 4.057 udvides rammeområde 4.4.B1 "Marie Curies Alle/James Tobins Alle" mod øst, således at en overvejende del af rammeområde 4.4.R3 "Syd for Alfred Nobels Vej" ændres til boligformål. Samtidigt udvides rammeområde 4.4.R3 mod øst, således at en del af rammeområde 4.4.B2 "Vest for Sdr. Tranders", som i forvejen anvendes rekreativt, ændres til rekreative formål.

Desuden ændres med kommuneplantillægget det maksimale tilladte etageantal fra 3 (den 3. etage må ikke være en fuld etage) til 3 og punktvis 4 etager i rammeområdet 4.4.B1. Den maksimale bygningshøjde i rammeområdet øges fra 11 meter til 17 meter, og bebyggelsesprocenten for området ændres fra 40 til 45. Rammebestemmelserne i 4.4.B2 og 4.4.R3 fastholdes uændret.

I rammeområdet 4.4.B1 tilføjes særlige bestemmelser med henblik på grundvandsbeskyttelse i den sydlige del af rammeområdet.



Gældende kommuneplanrammer



Forslag til nye kommuneplanrammer

De nye boligområder tilføjes i retningslinje 2.1.1 "Egentlig byudvikling og byformål".



Gældende byudviklingsområder



Nye byudviklingsområder

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen kan skade et Natura 2000-område.

Nærmeste Natura 2000-område er beliggende ca. 10 km mod nordvest - Habitatområdet "Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal", Fuglebeskyttelsesområdet "Ulvedybet og Nibe Bredning" og Ramsar området af samme navn. Ca. 10 km mod syd ligger Natura 2000 området - Habitatområdet "Rold Skov, Lindenberg Ådal og Madum Sø".

Alene pga. afstanden vurderes, at en planlægning for et nyt boligområde ved Alfred Nobels Vej hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter vil påvirke Natura 2000-området.

Bilag IV arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Planområdet ligger inden for udbredelsesområdet for en række arter opført på Habitatdirektivets bilag IV - herunder flere flagermusarter, odder, markfirben, stor vandsalamander og spidssnudet frø. Der er ingen konkret kendskab til, at der i området findes bilag IV-arter. Arealet anvendes ved planens udarbejdelse til intensiv landbrugsdrift og fremstår som åbne markarealer uden særlig beplantning. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- og rasteområde for arter på Habitatdirektivets bilag IV. Fra nord ved Alfred Nobels Vej til syd ved Panstien finder man dog et eksisterende læbælte, der kan være potentielt levested for flagermusarter. Ved planlægning forudsættes, at dele af det eksisterende læbælte fjernes. Dog bibeholdes store dele af beplantningen og læbæltet suppleres med ny beplantning, der sikrer, at læbæltet bibeholder sin karakter som spredningskorridor for planter og dyr.

Det vurderes, at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af bilag IV-arterne.

Planforslagets baggrund

Nærværende kommuneplantillæg er udarbejdet på baggrund af en konkret henvendelse fra projektudvikler og ejer af ejendommen beliggende øst for Marie Curies Alle/James Tobins Alle. Her ønskes der udviklet et attraktivt og grønt boligområde. Sideløbende med kommuneplantillægget er der udarbejdet et forslag til lokalplan - lokalplan 4-4-117.

Kommuneplantillæg 4.057 for området ved Marie Curies Alle/James Tobins Alle skal sikre, at området kan anvendes til boligformål samt sikre mulighed for opførsel af institutioner indenfor den nordøstligste del af området.

Rammeområdet skal vejbetjenes fra Alfred Nobels Vej.

Rammeområdet ligger indenfor den strategiske vækstakse jf. kommuneplanens hovedstruktur.

Universitetsområdet er udpeget som et særligt nedslagspunkt, hvor arealerne i den sydlige del bl.a. er udpeget til at understøtte en byvækst med erhverv og boliger. En planlægning for boliger falder i tråd med den udvikling, der i disse år foregår i Aalborg Øst med +Bus, Egnsplansvej, udbygning af Aalborg Universitet og opførelse af Nyt Aalborg Universitetshospital.

Planlægningen inddrager et areal mellem Pontoppidanstien og det levende hegn vest for James Tobins Alle til

boligformål. Ved planens udarbejdelse, er dette areal kommuneplanlagt til rekreative formål. Førhen har arealet været udlagt til offentlige formål.

Jævnfør nuværende kommuneplanramme skal ny bebyggelse planlægges i "byfingre", hvorimellem landskabet trækkes ind i bebyggelsen. De grønne kiler er særlig karakteristisk for områdets identitet og kilerne skal bevares. Denne bestemmelse fastholdes for den vestlige del af rammeområdet, mens der beskrives en mere landskabstilpasset struktur i mindre klynger i den østlige del af rammeområdet. Landskabskilen mod øst gives en mere landskabstilpasset udformning og bibeholdes som en selvstændig kommuneplanramme - rammeområde 4.4.R3 "Syd for Alfred Nobels Vej".

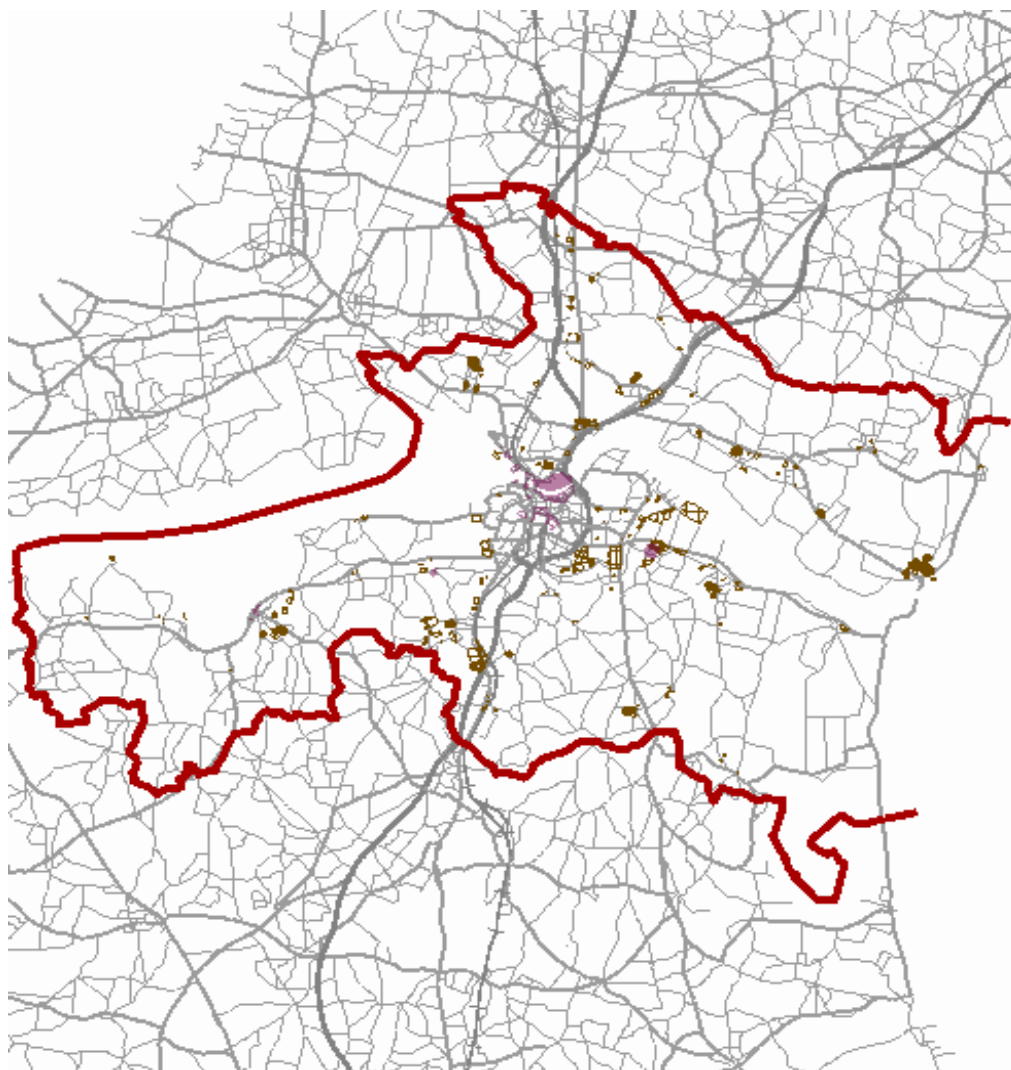
I plangrundlaget for nærværende tillæg er der blevet lagt vægt på at tilføre området nye frirumskvaliteter gennem et åbent og frit tilgængeligt netværk af grønne rum og friarealer. Der er arbejdet med en nyfortolkning af landskabskiler, hvor der har været lagt vægt på integrationen mellem natur, biodiversitet, landskab, opholdskvaliteter, mødesteder og arkitektur. Områdets disponering og struktur er bygget op med målet om at udvikle inviterende rammer for sociale fællesskaber der skaber tryghed og gode rammer for naboskab internt og i samspil med naboer.

En del af det sydlige rammeområde ligger inden for det grundvandsdannende opland til Aalborg Vand, Brunsted-Engkilde. Byudvikling udgør en risiko for forurening af grundvandsressourcen. Det skal i forbindelse med udvikling af området inden for det grundvandsdannende opland, i videst muligt omfang sikres, at grundvandsressourcen beskyttes mod forurening.

22-10-2018



2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål



Egentlig byudvikling kan kun planlægges i Aalborg og oplandsbyer med særlige vækstpotentialer.

I øvrige oplandsbyer og landsbyer skal udviklingen tilpasses byens struktur, identitet og størrelse.

Arealer til egentlig byudvikling skal inddrages i byzone. Udlæg til byformål skal ske i direkte tilknytning til eksisterende by.

Planlægningen skal sikre sammenhængende byområder med klare grænser mellem by og land. Arealforbruget til byformål skal begrænses mest muligt.

Ved udlæg af areal til byformål skal der tages hensyn til de nationale og særlige arealinteresser (særlig værdifulde jordbrugs- og naturområder, uforstyrrede landskaber, kulturhistoriske miljøer, økologiske forbindelser, grundvandsressourcer og graveområder, den regionale råstofplan og de statslige vandplaner). Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker skal så vidt muligt friholdes for byudvikling. Desuden skal der tages hensyn til den eksisterende og planlagte overordnede infrastruktur.

Bemærkninger til retningslinien



Omlandsbyer med særlige byvækstpotentialer



Øvrige omlandsbyer og landsbyer

Aalborg den attraktive storby

Omlandsbyer med særlige vækstpotentialer

Frejlev, Svenstrup, Godthåb, Vadum, Vestbjerg, Vodskov, Vester Hassing, Klarup, Storvorde, Nibe og Hals er omlandsbyer til Aalborg med særlige byvækstpotentialer.

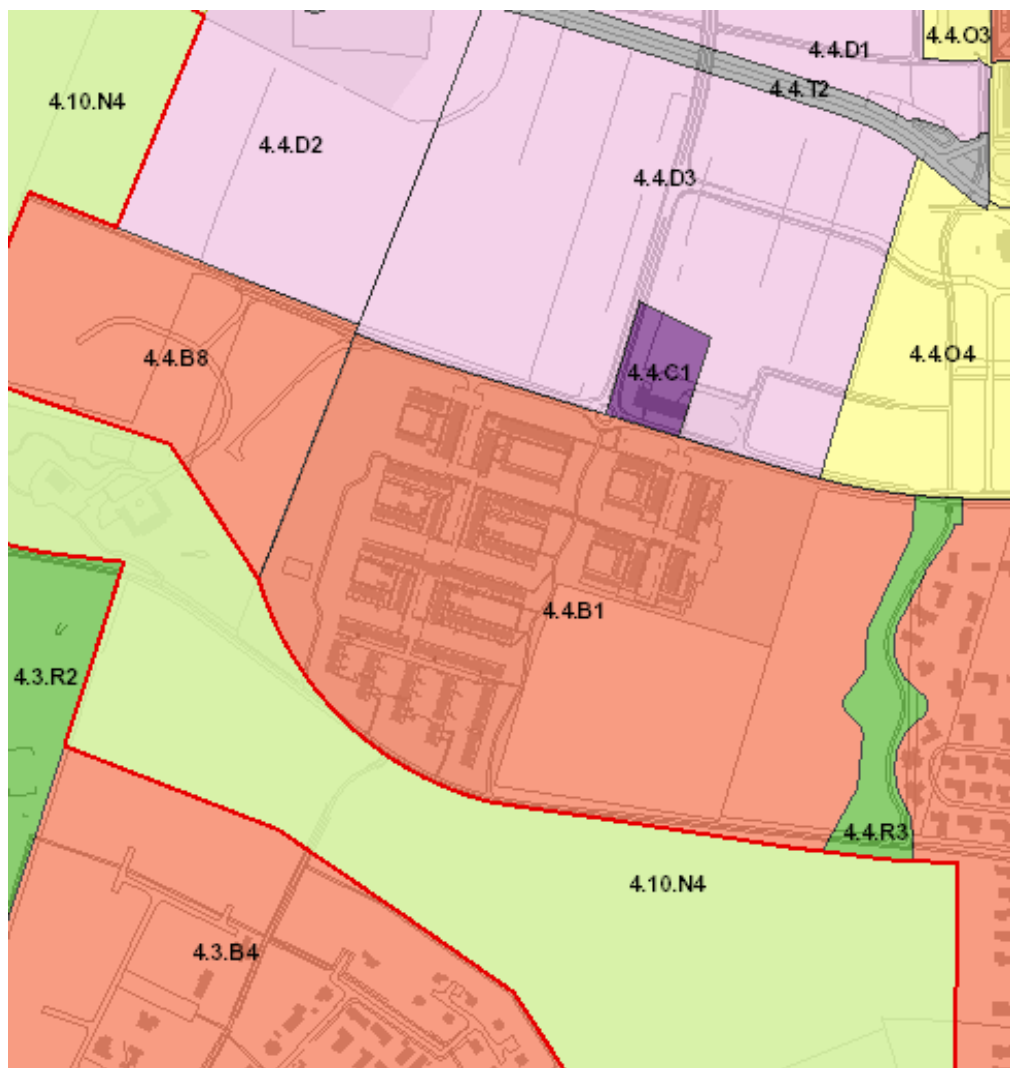
Øvrige omlandsbyer og landsbyer

Øvrige omlandsbyer og landsbyer har frihed og fleksible rammer til at rumme en lokal forankret udvikling tilpasset byens struktur, identitet og størrelse.

22-10-2018



4.4.B1 Marie Curies Allé/James Tobins Allé



Anvendelse

Boliger (tæt-lav/etage)
Klinikker
Service
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 45.

Etager: Max. 3, punktvis max. 4. Mulighed for indretning af tagterrasse på tagfladen.

Bygningshøjde: Max. 17 m.

Fælles opholdsareal:
Min. 10% for tæt-lav og 15% for etage.

Miljø

Ingen grundvandstruende aktiviteter.

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

Mål

Området ønskes udbygget som et boligområde. Bebyggelsen i den vestlige del af rammeområdet ønskes afgrænset i "fingre" med grønne kiler imellem. Dvs. der ønskes en præcis afgrænsning mellem bebyggelsen og de grønne kiler.

I den østlige del af rammeområdet ønskes en mere landskabstilpasset struktur i mindre klynger der omfavner landskabsrum.

Der skal sikres åbenhed og god tilgængelighed igennem området.

Der ønskes en klar markering af bebyggelsen mod dalsænkningen i syd.



Rækkehuse i 2 etager.

Anvendelse

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning, skal der gennemføres en lokalplanlægning.

Byggemuligheder

Ved placering af bebyggelse skal der tages hensyn til afledning af spildevand og overfladevand.

Miljø

En del af det sydlige rammeområde ligger inden for det grundvandsdannende opland til Aalborg Vand, Brunsted-Engkilde. Det skal i forbindelse med udvikling af området sikres, at der ikke etableres grundvandstruende aktiviteter. Der skal tages særlige hensyn til drikkevandsinteresserne ved opførelse af ny bebyggelse samt ved drift og vedligeholdelse af bygninger og arealer.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal bebygges med karréformet bebyggelse, tæt-lav strukturer eller punkthuse i op til 3 etager. Der er mulighed for at opføre punktvis bebyggelse i 4 etager.

Bebyggelsesstrukturen i den vestlige del af rammeområdet indebærer, at en del af opholdsarealerne udlægges som fællesarealer i kilerne mellem "fingrene". Parkering kan anlægges i tilknytning til "gaden" i midten af fingrene, men "gaden" kan også anvendes til fællesfunktioner som f.eks. fælleshus og legeplads og dermed være med til at binde området sammen. Vedrørende udformning af veje, stier og grønne kiler samt valg af armaturer og andet byinventar, se [Designmanual for Universitetsparken](#).

For ny bebyggelse i den østlige del af rammeområdet skal grønne landskabskiler friholdes for bebyggelse og udlægges som landskabsrum og fælles friarealer. Bebyggelsen skal opføres i mindre veldefinerede klynger orienteret omkring fælles gårdum. Bebyggelse placeres langs med vejstrukturen for at styrke naboskab og lette orienteringen i området.

Kloakforsyningens tekniske krav til landskabstilpassede bassiner skal overholdes.



Karrébebyggelse i 3 etager med parkering mellem karreerne.

Arkitektur - Byrum og landskab

Monotone facader skal undgås.

Større bebyggelse skal visuelt opdeles i mindre enheder.

Inden for de enkelte boliggrupper skal bebyggelsen have et arkitektonisk helhedspræg.

Tekniske installationer skal enten være skjult i bygninger eller indgå bevidst som arkitektonisk element.

De grønne kiler skal sikres som fælles friareal for tilgrænsende områder.

De grønne kiler skal fremstå sammenhængende uden afgrænsning af skel med beplantning eller hegn.

Overfladevand skal nedsives indenfor området eller forsinkes inden afledning til regnvandsledning. Forsinkelse kan ske i et sammenhængende system af fx åbne eller lukkede regnvandsbassiner, grøfter, kanaler, regnbæde o.l. Evt. forsinkelsesbassin skal fremstå landskabstilpasset.

Trafik - Veje og stier

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

Der skal sikres et sammenhængende stisystem.

22-10-2018 Vejadgang kun fra Alfred Nobels Vej.

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt.

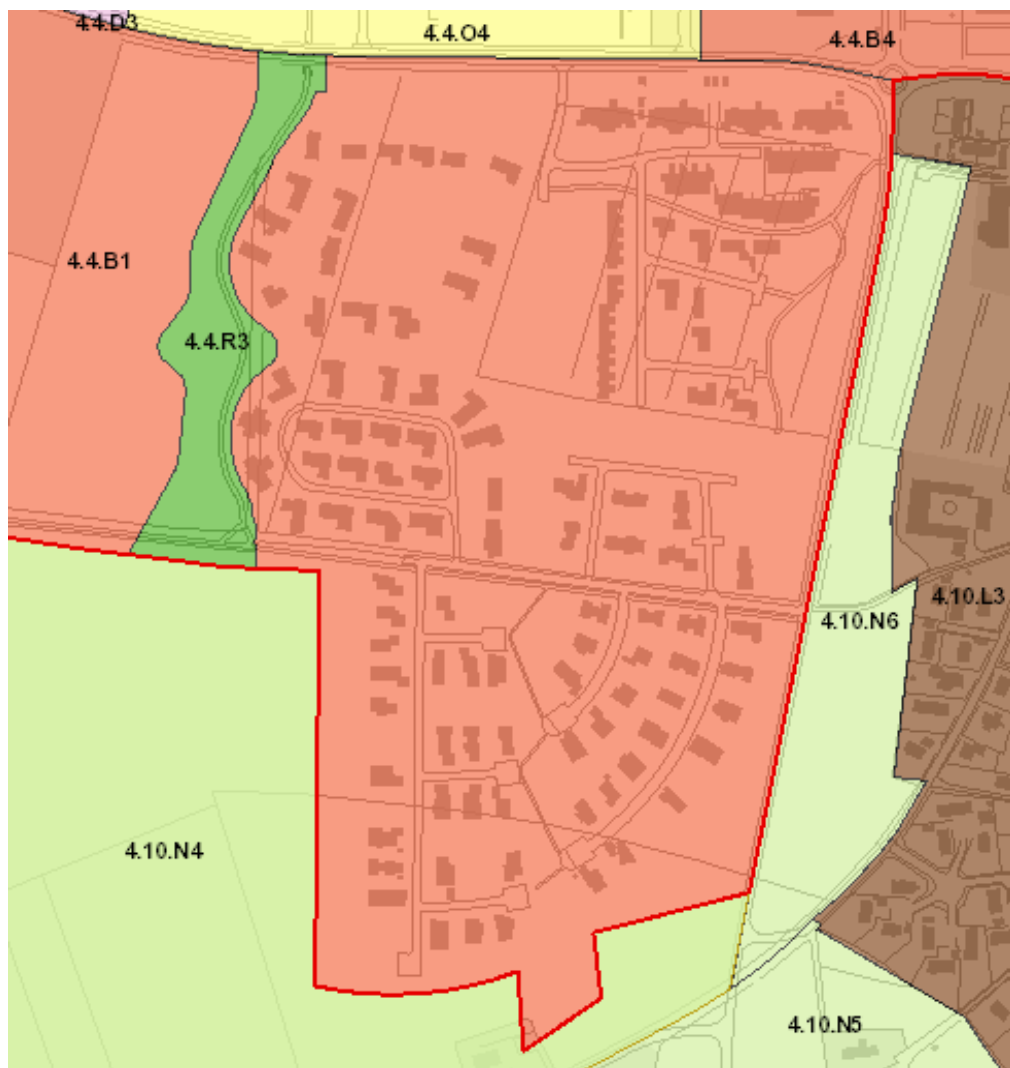
Etablering af fremtidssikrede affaldsløsninger.

Zoneforhold
By- og landzone.

En lokalplan skal overføre landzoneareal til byzone.



4.4.B2 Vest for Sdr. Tranders



Mål

Området ønskes udbygget som et boligområde. Bebyggelsen ønskes afgrænset i en samlet „finger“ med grønne kiler omkring. Mod vest ønskes en landskabstilpasset afgrænsning mellem bebyggelsen og den grønne kile. Mod Sønder Tranders kan bebyggelsesstrukturen være med åben-lav bebyggelse, der i proportioner matcher landsbyen.

Anvendelse

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning, skal der gennemføres en lokalplanlægning.

Byggemuligheder

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)*
Klinikker
Service
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

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

*Etageboliger kun mod Alfred Nobels Vej

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 40 for tæt-lav og småhusgrunde; max. 60 for etagehuse; max. 30 for åben-lav.

Etagér: Max. 1½ i den østlige fjerdedel og max. 3 for resten.

Bygningshøjde: Max. 12 m dog max. 8½ m mod øst.

Fælles opholdsareal:
Min. 10% for åben-lav, 15% for tæt-lav og 25% for etage.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

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

Ved placering af bebyggelse skal der tages hensyn til afledning af spildevand og overfladevand.

Arkitektur - Byrum og landskab

Områdets østlige del bebygges med parcelhuse eller tæt-lav strukturer i højst 1½ etage. Mod Alfred Nobels Vej ønskes bygget etageboliger i 3 etager. Resten kan bebygges med karreformat bebyggelse, parcelhuse, tæt-lav strukturer eller punkthuse i op til 3 etager.

Ved disponering af området skal udviklingsønsker i forbindelse med letbanen tages i betragtning.

Der skal sikres en sammenhængende intern grøn struktur der forbindes med det omkringliggende landskab. Bebyggelsesstrukturen indebærer, at en del af opholdsarealerne udlægges som fællesarealer i kilerne vest og øst for bebyggelsen.

Vedrørende udformning af veje, stier og grønne kiler samt valg af belægninger, armaturer og andet byinventar, se [Designmanual for Universitetsparken](#). Det er et mål at sikre en visuel sammenhæng af disse elementer i rammeområdet.

Kloakforsyningens tekniske krav til landskabstilpassede bassiner skal overholdes.

Zoneforhold

Området kan overføres til byzone gennem en lokalplan.



Udsigt mod Sønder Tranders landsby.

Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelse skal disponeres under hensyn til landskabet og omgivelserne.

Monotone facader skal undgås.

Større bebyggelse skal visuelt opdeles i mindre enheder.

Inden for de enkelte boliggrupper skal bebyggelsen have et arkitektonisk helhedspræg.

Tekniske installationer skal enten være skjult i bygninger eller indgå bevidst som arkitektonisk element.

De grønne kiler skal sikres som fælles opholdsareal for bebyggelserne, der danner kilen.

Der skal sikres en sammenhængende intern grøn struktur.

Trafik - Veje og stier

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

Vejadgang fra Alfred Nobels Vej og fra Karlfeldts Alle.

Fællesparkering, der ikke er synlig fra de grønne kiler mod vest og øst.

22-10-2018

Parkering i
overensstemmelse med
[Bilag F](#).

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

Overfladevand skal
afledes til et
landskabstilpasset
forsinkelsesbassin.

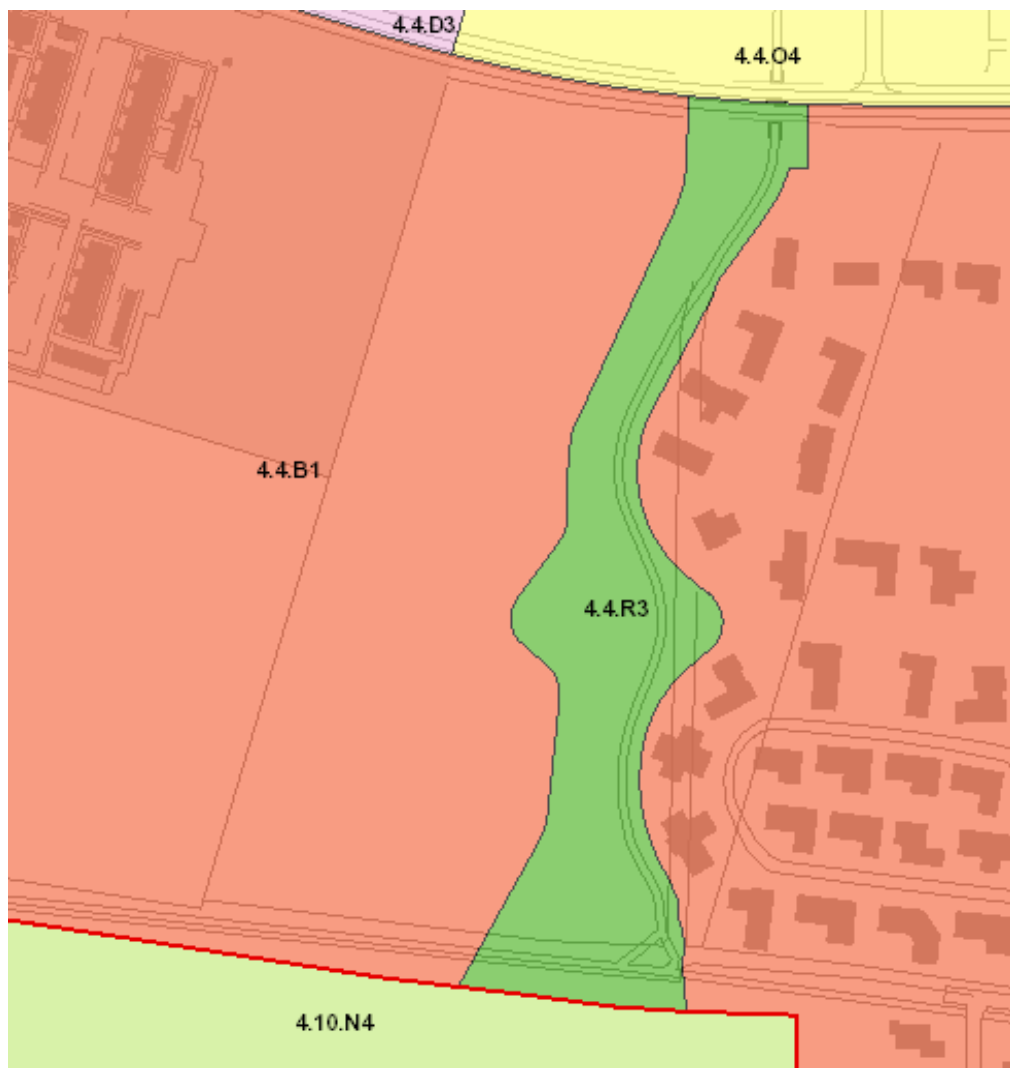
Etablering af
fremtidssikrede
affaldsløsninger.

Zoneforhold

By- og landzone.



4.4.R3 Syd for Alfred Nobels Vej



Mål

Området skal sikres som rekreativt område for bydelen.

Byggemuligheder

Inden for området kan der kun placeres bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse. Bebyggelse skal indpasses i landskabet og beplantningen.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal fremstå som et åbent parkstrøg med træer, buske og åbne græsarealer. Lange sigtelinjer skal sikres.

Anvendelse

Rekreative formål
Fritidsformål

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

Byggemuligheder

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

Bebyggelsesprocent:
Max. 5.

Etagér: Max. 1.

Højde: Max. 6 m.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#).

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

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

**Arkitektur -
Byrum og
landskab**

Området skal fremstå
som et åbent
parkstrøg.

**Trafik - Veje og
stier**

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

Zoneforhold

Landzone.