

# LOKALPLAN 1-4-103

## VANGSMINDE KARRÉEN Ø-GADEKVARTERET



AALBORG KOMMUNE  
TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN  
MAJ 2008

Nærmere oplysninger

Aalborg Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Stigsborg Brygge 5, Postboks 219  
9400 Nørresundby  
Tlf. 9931 2000  
Lokalplanlægger: Ulla Kristensen tlf. 9931 2239

*Lokalplanen er udarbejdet af Kuben Byfornyelse Danmark i samarbejde med Aalborg Kommune*

*Forsidebilledet viser Østerbro*

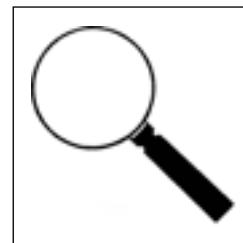
---

# Indholdsfortegnelse

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

---



### Vejledning

Hvad er en lokalplan? .....	4
-----------------------------	---

### Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål .....	5
Lokalplanområdet .....	6
Lokalplanområdets omgivelser .....	7
Lokalplanens indhold .....	8
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning .....	8
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder .....	12
Servitutter .....	12
Stilarter og stilblade .....	14

### Planbestemmelser

Indledning .....	27
1. Formål .....	28
2. Område og zonestatus .....	28
3. Arealanvendelse .....	28
4. Udstykning .....	29
5. Bebyggelsens placering og omfang .....	29
6. Bebyggelsens udseende .....	29
7. Ubebyggede arealer .....	40
8. Veje, stier og parkering .....	41
9. Tekniske anlæg .....	41
10. Miljø .....	41
11. Grundejerforening .....	42
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug .....	42
13. Lokalplan og byplanvedtægt .....	42
14. Servitutter .....	42
15. Retsvirkninger .....	42
Vedtagelse .....	44
Tinglysning .....	45

### Bilag

Erhvervskategorier, Bilag A * .....	47
Støj fra erhverv, Bilag B * .....	51
Støj fra trafik, Bilag C * .....	53
Parkeringsnormer, Bilag F * .....	55

\* Bilagene stammer fra kommuneplanen. I lokalplanen er de medtaget i relevante uddrag.

Matrikelkort .....	Bilag 1
Arealanvendelse .....	Bilag 2
Stilarter .....	Bilag 3
Bevaring .....	Bilag 4



---

## Vejledning

---

### Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område. Lokalplanen består af:

**Redegørelsen**, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

**Planbestemmelserne**, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

#### Bilag:

**Matrikelkort**, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

**Arealanvendelseskort**, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

### Hvornår laves der lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

### Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer.

Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

### Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

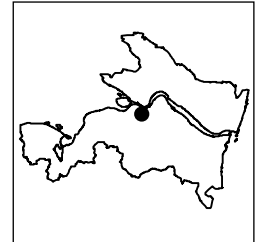
Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

### Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

# Redegørelse Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret



Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:2.000 (Ortofoto 2005)

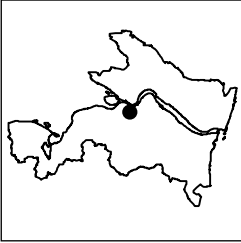
## Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanens formål er at fastlægge retningslinier for den fremtidige anvendelse og bebyggelse i Vangsminde karréen, som afgrænses af Østerbro, Vangs Allé, Teglvangenget og Bonnesensgade i Ø-gadekvarteret i Aalborg. Lokalplanen skal skabe rammerne for byfornyelse i området og samtidig sikre, at byfornyelsens resultater fastholdes.

Lokalplanen skal endvidere sikre, at områdets fortsatte anvendelse er til blandede bymæssige formål.

Lokalplanområdet ligger i et kvarter, der frem til 2009 er indsatsområde for helhedsorienteret byfornyelse. I den fremtidige udvikling af området lægges der stor vægt på at forbedre bymiljøet, styrke





# Redegørelse

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

bebyggelsesstrukturer og på at sikre arkitektoniske og kulturhistoriske værdier i området.

Lokalplanen indeholder ingen gennemførelsesbestemmelser, men fastlægger alene rammerne for den fremtidige udnyttelse.

### Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter Vangsminde karréen, beliggende i Ø-gadekvarteret i den østlige del af Aalborg by. Lokalplanområdet afgrænses af Østerbro, Vangs Allé, Teglvangenget og Bonnesensgade, som angivet på bilag 1.

Lokalplanens område udgør ca. 23.750 m<sup>2</sup>, heraf udgør de ubebyggede gårdarealer over halvdelen af karréens samlede areal.

Navnet Vangsminde stammer fra et tidligere teglværk

fra 1850'erne, som lå ved Østre Anlæg. Søen i anlægget er oprindeligt teglværkets gamle lergrav.

### Områdets anvendelse

I området er der både butikker, håndværksvirksomheder, værksteder og boliger. Der er en klar hovedvægt af boliger. Der findes ca. 355 boliger og 32 mindre erhvervsenheder i karréen.

Baggårdene langs Østerbro er præget af store baghuse med beboelse og erhverv samt en del garager. Der findes tre markante baghusbebyggelser i 2½ etage, der alle rummer boliger. De øvrige baghuse er i 1-2½ etage og mange af dem er i dårlig stand. Baggårdene har et trøstesløst præg på grund af manglende vedligeholdelse og uhensigtsmæssig anvendelse. Der findes enkelte grønne områder – men oplevelsen er beton, grus, asfalt og forfaldne bagbygninger.

Næsten alle baggårde har tilkørsel gennem port til garager og parkering. I denne del af karréen findes der 45 garager.

Langs Teglvangenget er der tale om én sammenhængende baggård, hvor de ubebyggede arealer overvejende er befæstede og optaget af parkering og garager. Der er dog et mindre grønt område ved Teglvangenget 3-5.

Gården har tilkørsel gennem 4 porte til garager og parkering. I gården findes der i alt 49 garager.

På ejendommene Østerbro nr. 50-50A, 62 og 66 er der kortlagt industrigrunde.

### Bebyggelsens karakter

Bebyggelsen består af én sluttet randbebyggelse. Bygningernes alder varierer med ca. 100 år og derfor fremstår bebyggelsen noget sammensat, både i bygestil og i skala. Langs Østerbro findes den ældre bebyggelse med butikker, baghuse og mange forskelligartede anvendelser, mens den sydlige del af karréen er domineret af én samlet boligbebyggelse.

Bebyggelsen langs Østerbro er hovedsageligt opført i perioden 1894-1933 i 3½-4½ etager og tilhører



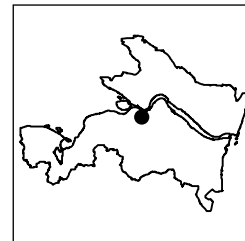
Vangs Plads

---

# Redegørelse Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

---



*Nedslidte bagbygninger i Vangsminde Karreen*

således den ældste bebyggelse i Ø-gadekvarteret. Enkelte steder er der opført nybyggeri som erstatning for udslidt bebyggelse, eksempelvis på hjørnet af Østerbro og Bonnesensgade.

Langs Teglvænget er det store sammenhængende rødstensbyggeri i 5½ etage opført i etaper mellem 1952 og 1962. Dette boligbyggeri grænser meget attraktivt op til Østre Anlæg.

## Lokalplanområdets omgivelser

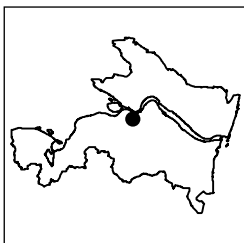
Ø-gadekvarteret er et ældre etageboligområde opført i perioden fra omkring 1917 til 1948.

Ø-gadekvarteret fremstår overvejende som et beboelseskvarter med 2 til 5 etagers ejendomme og var som udgangspunkt et arbejderkvarter med boliger på 1-3 værelser beboet af familier. I dag er over en tredjedel af beboerne unge mellem 20 og 30 år – og der er ikke mange børn tilbage i kvarteret.

Umiddelbart syd for lokalplanområdet ligger Østre Anlæg, som er et rekreativt anlæg for hele Ø-gadekvarteret. Sydøst for området ligger Sankt Markus Kirke opført i 1928-33, der sammen med Østre Anlæg danner et naturligt midtpunkt for området.

Mod øst grænser lokalplanområdet op til Vangs Plads. Vangs Plads er i forbindelse med den helhedsorienterede byfornyelse på Østerbro blevet omlagt og nyindrettet.

Østerbro er en forholdsvis trafikeret gade, hvor der også kører kollektiv trafik. Langs Østerbro er der cykelstier i begge sider. De fleste gader i området er bolig-gader med en begrænset trafikmængde. Området omkring Østerbro er præget af en veldefineret randbebyggelse, hvor der i stueetagen stadig er en del butikserhverv.



---

# Redegørelse

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

---

### Lokalplanens indhold

Det er målet dels at skabe et godt bomiljø med gode, anvendelige og attraktive opholdsarealer for beboerne, dels at forbedre bymiljøet, styrke bebyggelsesstrukturer og på at sikre arkitektoniske og kulturhistoriske værdier i området.

Lokalplanen indebærer, at området skal anvendes til bymæssige formål.

#### Nye gårdmiljøer

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan tilvejebringes forbedrede friarealforhold i karréen. For at kunne skabe lys og luft og give mulighed for etablering af større, sammenhængende arealer i gårdrummene, kan eksisterende garagebygninger, baghuse, skure m.v. nedrives.

#### Ombygning og bevaring

Lokalplanen indeholder bygningsregulerende bestemmelser, der har til formål at fastholde og genskabe de oprindelige, bygningsmæssige kvaliteter. Derfor er der bestemmelser om, at vinduer og døre ved udskiftning skal erstattes med oprindelig format, ligesom der ved tagudskiftning skal anvendes tegl eller bygningens oprindelige tagbelægning.

Tegningsmateriale fra ejendommenes opførelse kan findes i Aalborg Kommunes byggesagsarkiv.

#### Færre byggefelter

Den sluttede randbebyggelse markeres som byggefelt. Derudover markeres to byggefelter inde i karréen, henholdsvis Østerbro 46 og 50. Således sikres det, at der i fremtiden kan skabes bedre og større opholdsarealer i karréen.

Bygninger, der ligger uden for byggefelterne og som er til hinder for tilvejebringelse af rimelige friarealforhold i karréen, kan nedrives i henhold til bestemmelserne i byfornyelsesbeslutningen for karréen.

Lokalplanen har ingen umiddelbare konsekvenser for bygninger uden for byggefelterne, der ikke nedrives – men de vil ikke senere kunne genopføres, såfremt de som følge af brand, dårlig vedligeholdelsestilstand eller andet må nedrives.

#### Stilarter og stilblade

Som led i lokalplanarbejdet er der udarbejdet stilblade til de forskellige bygningstyper. Stilbladene indeholder en beskrivelse af de karakteristiske træk ved den pågældende stilart, og der gives anbefalinger til, hvordan man kan bygge om eller til eller skifte bygningsdele ud, uden at gå på kompromis med stilartens formsprog.

Der er taget udgangspunkt i disse stilblade ved udarbejdelsen af lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende. Områdets bygninger er blevet klassificeret efter de forskellige stilarter.

### Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

#### Forholdet til kysten

Lokalplanområdet ligger i kystnær byzone og er således omfattet af planlovens §16, stk. 3 samt regionplanens kap. 5.5. Kystzonen defineres som et 3 km bredt bælte langs de danske kyster.

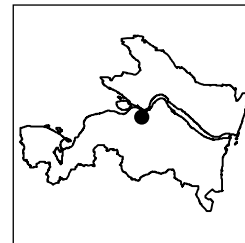
Det betyder, at der i forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan skal gøres rede for, hvordan det område, der planlægges for, påvirker kysten visuelt.

Nærværende lokalplan omfatter en del af et eksisterende byområde og planen giver ikke mulighed for ændrede bygningshøjder og –volumen. Vedtagelsen af lokalplanen vil således ikke ændre den nuværende visuelle påvirkning af kysten.



# Redegørelse Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret



## Kommuneplanen

Området er omfattet af kommuneplanens ramme 1.4.D3 Østerbro, Nyhavnsvej m.fl.. Rammerne giver mulighed for:

- Hovedanvendelse til blandede bymæssige formål
- Max. 250 m<sup>2</sup> pr. butik
- Etablering af fælles opholdsareal prioriteres forud for p-pladser
- Miljøklasse 1-3
- Ved om- og tilbygning af bevaringsværdig bebyggelse skal oprindelige materialevalg, overflader og udformning opretholdes/genskabes
- At sikre bevaringshensyn, styrke områdets struktur og karakter samt give retningslinier for skilte.

## Byfornyelse

Aalborg Kommune ønsker at sikre, at der kan gennemføres byfornyelse i lokalplanområdet.

Byfornyelsesbeslutninger kan indeholde bestemmelser om fornyelse af utidssvarende ejendomme samt om etablering af private, fælles friarealer.

Byfornyelse gennemføres med hjemmel i "Lov om Byfornyelse og udvikling af byer" og med afsæt i nærværende lokalplan, som bl.a. skal sikre, at de byfornyelsesbeslutninger vedrørende private, fælles friarealer, der gennemføres, fastholdes fremover.

Lokalplanen omfatter én karré i 3. etape af friarealforbedringerne i Ø-gadekvarteret.

Området omkring Østerbro er endvidere omfattet af et helhedsorienteret byfornyelsesprojekt, som gennemføres i disse år.

## Byfornyelsesbeslutning

Inden for lokalplanens ramme vil der etapevis blive udarbejdet byfornyelsesbeslutninger for Vangsminde karréen i Ø-gadekvarteret.

Byfornyelsesbeslutningerne skal danne grundlag for friarealforbedringer i karréen. I beslutningen bestemmes, hvilke bygninger, der skal nedrives, samt hvorledes der skal tilvejebringes tilfredsstillende



Skitse af etape 1

lende friarealforhold. Endvidere bestemmes det i beslutningerne, hvem der skal gennemføre de pågældende foranstaltninger og hvorledes de skal gennemføres.

## Ejerlav

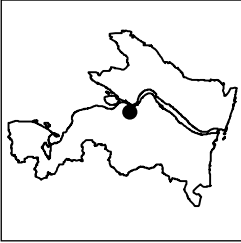
Udgifterne til etablering af private, fælles friarealer betales af stat og kommune. Det er et lovmæssigt krav, at der efterfølgende skal stiftes et ejerlav for karréen, der skal varetage drift, vedligeholdelse og renholdelse af de fælles friarealer. Alle ejendomme, der er omfattet af en byfornyelsesbeslutning om etablering af private, fælles friarealer, har pligt til at være medlem af ejerlavet.

## Miljøhensyn i byfornyelsen

Aalborg Kommune har i 2001 udarbejdet en miljømanual med retningslinier for byfornyelse og støttet boligbyggeri.

Ændringer i eksisterende bebyggelse eller opførelse af ny bebyggelse skal, såfremt det sker med offentlig støtte, derfor følge Aalborg Kommunes til enhver tid gældende retningslinier for miljøstyret byggeri.

Retningslinierne kan rekvireres ved henvendelse til kommunens Teknik- og Miljøforvaltning.



# Redegørelse

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

### Kommuneatlas

I 1994 udarbejdede Skov- og Naturstyrelsen i samarbejde med Aalborg Kommune et kommuneatlas for Aalborg Syd. Atlasset indeholder en beskrivelse af bevaringsværdige bygninger og anlæg, kulturmiljøer m.v., der er opført før 1940. I forbindelse med lokalplanen er også bygninger opført efter 1940 registreret og klassificeret. Desuden er bygningerne stilbestemt for at målrette lokalplanens bestemmelser om ombygning og vedligeholdelse, se endvidere afsnittet om stilarter og stilblade.

Østerbro 44-48, 52-60, 64-74, Teglvænget 1-19, Bonnesensgade 1-5 og 9-11 samt Vangs Allé 2-10 er klassificeret med middel bevaringsværdi, mens Bonnesensgade 7 og Østerbro 50 og 62-62A er klassificeret med lav bevaringsværdi.

Bygninger med middel bevaringsværdi skal som hovedregel bevares. Evt. ombygninger skal foretages med respekt for den oprindelige arkitektur og i sammenhæng med den omgivende bebyggelse.

Bygningernes bevaringsværdi kan ses på [www.kulturarv.dk/fbb](http://www.kulturarv.dk/fbb).

### Kollektiv trafik

Lokalplanområdet betjenes af det kommunale bybusnet med rute på Østerbro. Gangafstand til stoppesteder for bybus er maks. 50 meter.



Bebyggelse i Bonnesensgade

### Parkering

Parkering i Ø-gadekvarteret er overvejende reguleret ved hjælp af kantstensparkering. De offentlige parkeringspladser påvirkes ikke af lokalplanen, mens de eksisterende parkeringspladser i gården skønnes reduceret med ca. 16 pladser som følge af de kommende byfornyelsesaktiviteter. Disse pladser søges erstattet inden for karréen, der har en stor rummelighed.

### Gader og stier

Biltrafik har adgang til Vangs Plads og alle gader, der omgiver karréen.

### Tekniske anlæg

Området har fjernvarmepligt. Det betyder, at ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

Vandforsyning sker fra Aalborg Kommunes Vandforsyning.

### Miljøforhold

Grundvand

Der stilles ikke særlige krav til sikring af grundvandet i forbindelse med den fremtidige anvendelse af området.

### Kloakering

Lokalplanens område er omfattet af kommunens spildevandsplan. Området er fælleskloakeret, men i forbindelse med ombygning eller nybyggeri anbefales den interne kloak separeret. Spildevand ledes til Renseanlæg Vest.

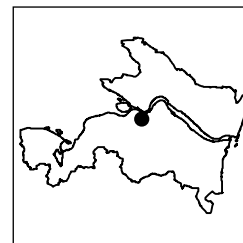
Under kraftig regn udledes opspædet spildevand til Limfjorden. Overfladevand for fremtidig forøget udnyttelse af lokalplanområdet og hermed forøgelse af den nuværende hydrauliske belastning skal inden afledning til offentlig kloak forsinkes i bassin (fortrinsvis rørbassin).

---

# Redegørelse Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

---



## Jordforurening

Inden for lokalplanområdet har der foregået aktiviteter, der kan have givet anledning til jordforurening. Der er endnu ikke taget stilling til kortlægning efter jordforureningsloven. Det skal derfor afklares, om den tidligere arealanvendelse har givet anledning til forurening, der er i konflikt med den fremtidige arealanvendelse.

I forbindelse med udførelse af bygge- og anlægsarbejder på en ubebygget del af lokalplanområdet, skal det sikres, at det øverste 50 cm's jordlag ikke er forurenet eller, at der er etableret en varig fast belægning på det af arbejdet berørte areal, jf. jordforureningslovens § 72b.

Lokalplanområdet er pr. 1. januar 2008 desuden omfattet af områdeklassificering, hvilket betyder, at jorden defineres som værende lettere forurenet. Det medfører, at flytning af jord fra hver enkelt matrikel skal anmeldes til Renovationsvæsenet, og jorden fra hver matrikel skal analyseres i forbindelse med jordflytningen.

I løbet af 2008 kan man på Renovationsvæsenets hjemmeside [www.skidt.dk](http://www.skidt.dk) se hvilke grunde, der er områdeklassificeret.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres konkrete tegn på jordforurening, skal arbejdet standses, og kommunens Teknik- og Miljøforvaltning underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår, inden arbejdet kan genoptages.

Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21, Jordforureningslovens § 50a og § 71 samt jordflytningsbekendtgørelsens bestemmelser.

## Renovation

I forbindelse med en beslutning om byfornyelse kan de pågældende ejendomme pålægges at indgå i en fælles renovationsordning. Renovationsgebyr for den fælles renovationsordning fordeles på den enkelte ejendom efter en af ejerlavet fremsendt



Østre Anlæg

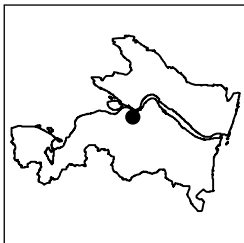
fordelingsnøgle. Ejerlavet gives yderligere kompetencen til op- og nedmelding i overensstemmelse med renovationsvæsenets regulativ.

Ved etageejendomme bør det vurderes, om der er så store affaldsmængder, at der er basis for at etablere affaldsøer på grunden. Opsamlingen kan ske i kuber/containere, eller hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt i underjordiske containere. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige affaldsløsninger, ligesom støjgenerne mindskes.

Ved større boligkomplekser kan der med fordel etableres plads til central opsamling af eksempelvis storskrald, metal, elektronikaffald og farligt affald. De to sidstnævnte affaldstyper skal kunne opbevares aflåst. Det vil sige egentlige genbrugspladser/miljøpladser. Fordelen ved denne løsning er, at der opnås bedre udnyttelse af udstyr, nemmere opsyn og mere fleksibilitet for beboerne.

Hvor mulighederne taler for det, bør det overvejes, om der skal etableres underjordiske affaldssystemer, såsom centralsug eller mobilsug for de fraktioner, som indgår i kildesorteringen.

Ved etablering af skakte skal der tages højde for pligten til at kildesortere. Det vil sige mulighed for at etablere skakte, der kan håndtere flere affaldstyper. Desuden skal der tages hensyn til renovationsarbejdernes arbejdsmiljø.



---

# Redegørelse

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

---

### Trafikstøj

I forbindelse med ombygninger og nybyggeri skal bebyggelsen udformes således, at Miljøministeriets til en hver tid gældende grænseværdier vedrørende trafikstøj overholdes. Dette indebærer, at støjniveauet ikke må overstige 30 dB(A) i beboelsesrum og 35 dB(A) i kontorer og lignende. På de udendørs opholdsarealer er grænseværdierne for støj fra trafik 55 dB(A) ved boliger.

Trafikstøj skal måles ved LAeq(24) – det døgnækvivalente, A-vægtede lydtryksniveau – jf. Miljøstyrelsens vejledning om trafik i boligområder (pt. vejledning nr. 3/1984), se bilag C.

### Miljøvurdering af virksomheder

Når Aalborg Kommune tillader ny aktivitet i et område, sker det på grundlag af en miljøkonsekvensvurdering.

Enhver aktivitet er klassificeret efter, hvor meget den erfaringsmæssigt belaster omgivelserne med bl.a. støj, rystelser og trafik. Se mere i Bilag B.

Klassificeringen i Bilag A er vejledende. Der kan forekomme situationer, hvor en virksomhed kan placeres i en lavere eller højere miljøklasse. Inden for lokalplanområdet er miljøklasserne 1-3.

Lokalplanen begrænser ikke den eksisterende lovlige erhvervsudøvelse for virksomheder.

Eksisterende virksomheder betragtes som nye, når de udvides eller ændres væsentligt.

### Lov om miljøvurdering

”Lov om miljøvurdering af planer og programmer” (lov nr. 316 af 5. maj 2004) opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Lokalplanen er omfattet af lovens § 3, stk. 1, nr. 1, idet planen fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 4, pkt. 10b. Da planen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, skal der kun gennemføres en

miljøvurdering, hvis planen antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Aalborg Kommune har foretaget en screening af lokalplanen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2. Kommunen har herefter vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om at udarbejde en miljøvurdering, da planen ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 2 og § 4, stk. 2.

### Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

#### Kystdirektoratet

Ved nybyggeri inden for lokalplanens område fastsættes en laveste sokkelkote på +1,44 DVR90. Nærmeste målestation er Nørresundby. Vandstanden i havet vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år (50 års vandstand). Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelseskader i henhold til ”Lov om stormflod og stormfald” være opfyldt.

Den endelige afgørelse herom henhører under Stormrådet.

### Servitutter

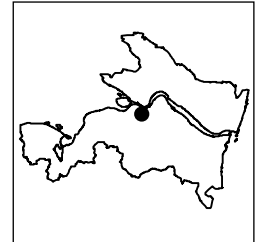
Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller forsyninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

---

# Redegørelse Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

---



## Stilarter og stilblade

De følgende 12 sider indeholder 6 stilblade med beskrivelse af de karakteristiske træk ved den pågældende stilart, og der gives anbefalinger til, hvordan man kan bygge om og til, eller skifte bygningsdele ud, uden at gå på kompromis med stilartens formsprog. Der er taget udgangspunkt i disse stilblade ved udarbejdelsen af lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende.

Områdets bygninger er blevet klassificeret efter de forskellige stilarter. Nogle bygninger ”falder uden for” denne gruppering. Dette er alene udtryk for, at det ikke har været muligt at indplacere et hus i en af de stilarter, lokalplanen opererer med. En bygning kan således godt være både fin og bevaringsværdig uden at passe ind i en stilart.

Rækkefølgen i stilbladene er opbygget kronologisk, efter hvornår den enkelte stilart havde sin storhedstid. I praksis er der store overlap mellem de forskellige stilarter, der har eksisteret side om side i byggeriet.

Planbestemmelsernes punkt 6 om bebyggelsens udseende følger i undernummereringen den samme rækkefølge, som stilarterne er angivet med her.

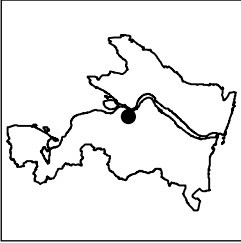
## Stilarter

- |                 |   |
|-----------------|---|
| 1. KIH <i>i</i> | Det klassiske historicistiske etagehus    |
| 2. HiEt         | Det historicistiske etagehus              |
| 3. HåHi         | Det håndværker-historicistiske etagehus   |
| 4. TiNaR        | Det tidlige nationalromantiske etagehus   |
| 5. JuEt         | Jugend-etagehuset                         |
| 6. SeNaR        | Det sene nationalromantiske etagehus      |
| 7. NyKI         | Det nyklassicistiske etagehus             |
| 8. SeHå         | Den sene håndværkertradition - etagehuset |
| 9. FuEt         | Funkis-etagehuset                         |

- |          |  |
|----------|--|
| 10. FuTr | Den funktionelle tradition - etagehuset  |
| 11. TyEt | Type-etagehuset                          |
| 12. InMo | Det indpassede moderne etagehus          |
| 13. BuK  | Bygninger uden klassificering af stilart |

I lokalplanområdet er 6 stilarter repræsenteret, og der er alene medtaget bestemmelser for disse stilarter.





# Redegørelse

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen, Ø-gadekvarteret

### 2. DET HISTORICISTISKE ETAGEHUS – italiensk renaissance og rundbuestilen

*Historicismen* var udbredt fra 1850'erne og frem til det første årti i det 20. århundrede. I en tid hvor demokratiet og industrialiseringen udvikle sig, vendte formidealerne sig bagud i tiden, især mod italienske renaissancebyhuse fra 1500-tallet. Husene var synonym med begreberne borgerlig dannelse og solid velstand; det var det, *historicismens* ekspressive facader skulle signalere. Ved at fremhæve bygningens proportioner med en kontrastfuld detaljering kunne man iscenesætte det enkle facadeskema til en effektiv, til tider spektakulær, gadefront. Det symmetriske blev understreget af husets hjørnekvadre og den centrale indgangsportal. Parterreetagen gav med sine tunge naturstenskvadre huset en tung base. Ved at variere etagehøjderne kunne man fremhæve husets vigtigste etager – med de største vindueshuller. Vinduerne blev eksponeret med dekorerede indramninger af natursten, der stod i skarp kontrast til murværkets glatte teglsten eller pudsede overflader. Vandrette facadebånd eller -gesimser strammede



Sidst i 1800-tallet blev det populært at tilføje de regulære facader nye elementer som tårne, spir, dristigt udkragede karnapper og dekorative altaner.

facadeskemaet op. Karakteristisk var den lave taghældning og tagudhænget med udskårne trækassetter på undersiden, som blev båret af kunstfærdigt udformede tagkonsoller.

Detaljeringen, især profileringen, af vinduesindramninger, sålbænke, gesimser, kvadre og portaler skulle være nøje afstemte, så facaden fik en levende reliefvirkning, der både fremhævede detaljen og helheden. Facadekorationernes motiver kom fra den klassiske arkitektur.

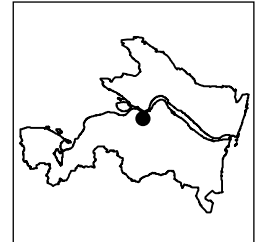
*Historicismens* holdninger til, hvordan de historiske formudtryk skulle anvendes, kom til at spænde vidt. Fra den loyale og indlevede gengivelse af de historiske proportionsprincipper og tilhørende ornamentering til den "ukorrekte" frigjorte gengivelse med frie valg af historiske motiver. Man prioriterede det stemningsfulde og kombinerede ofte flere stiludtryk i hidtil usete variationer. Opfindsomheden rettede sig især mod materialer, som kunne erstatte de kostbare natursten.

*Rundbuestilen* ønskede, ligesom den *italienske renaissance*, relieffylde facader. Inspireret af gotikken blev vinduer og døre kronet med cirkulære elegante murstik. Taggesimser blev også udført med teglstensbuer.



# Redegørelse Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen, Ø-gadekvarteret



## 2. DET HISTORICISTISKE ETAGEHUS – italiensk renaissance og rundbuestilen

### ANBEFALINGER

**Bygningsdele og overflader** Den glatte røde teglsten og en tilsvarende orangegul teglsten blev populære som kontrast til de rustikke sokler, indramninger og gesimser. En nænsom afrensning og en genopfugning af murværket kan anbefales, det kan vandskuring, tyndpudsning eller malerbehandling ikke. Facademurværket kunne også være glatpudset og behandlet med facadeoliemaling, ligesom indramninger og gesimser. Her er farvesætningen vital for husets udtryk; ekspertbistand til malingstype og farvevalg anbefales.

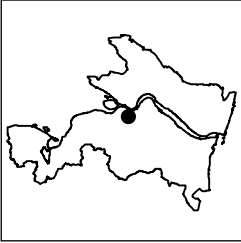
Ved facader med natursten var valget af farver og overfladebehandling en måde at fremhæve kontrasterne på, eksempelvis med glathuggede, stokhuggede eller ru, brudte flader. Naturstenene kunne være erstattet med cementpudset beton med et tilslag, så overfladen imiterede granit eller sandsten. Specielle teglsten – formsten, glaserede eller stærkt kulørte sten – var en anden dekorativ effekt. Der udvikledes en tegl-



stensarkitektur med fine stofflige strukturer i murblændinger og raffinerede profileringer ved gesimser og indramninger. Sokler, ofte cementpudsede med kvadernønstre, kunne være "forhøjede" til parterreetagen, der blev en del af husets tunge base. Taget var oprindeligt skiferbeklædt med lav hældning, senere kom tegltaget med 45-graders hældning og/eller mansardtag. Eventuelle tagkviste var placeret, så de fulgte facadens rytme. Proportionerne på trævinduerne – dannebrogsvinduer eller beslægtede varianter – var indpasset i facadeskemaet; farvesætningen var kontrastfuld, hvid eller mørke kulører. Ændringer af vinduesformater og profileringer forringer bygningsens udtryk.

**Bygningsændringer og tilbygninger** Hustypens robuste og markante facade er en helhed, hvor eventuelle ændringer kræver stor indlevelse i den enkelte bygnings udtryk. Stofflighed, reliefvirkning, farvevalg og bygningshøjder er vigtige ved tilbygning af nabohus.





# Redegørelse

## Lokalplan 1-4-103

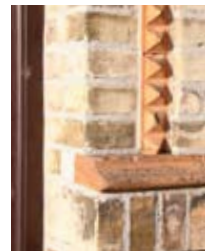
Vangsmunde Karréen, Ø-gadekvarteret

### 3. DET HÅNDVÆRKER-HISTORICISTISKE ETAGEHUS

Industrialiseringen skabte i slutningen af 1800-tallet folkevandringen fra land til by, og det skabte et byggeboom, hvor gader og hele kvarterer blev bebygget af håndværksmestre i løbet af få årtier.

Det var økonomisk byggeri, til tider ren spekulation, men også byggeri med ambitioner om godt håndværk og en lyst til at dekorere.

Hustypen er kendetegnet ved dens regulære taktfaste vinduesopdeling, som afspejlede lejlighedsstørrelserne, og de ensartede etagehøjder, der netop overholdt myndighedernes minimumsmål. De ensartede volumener gav gadebilledet et homogent udseende. Men enkeltvis skilte bygningerne sig ud med individuelle dekorationer, farve- og materialevalg. Facaderne fulgte renæssancens facadeskema; en markeret tung sokkel, indramninger af vinduer og indgangsdør samt facade- og taggesims. Udsmykningerne skulle fremstå i kontrast til facademuren og med reliefvirkning.



Soklen blev udført i murværk eller med cementforstærket puds, overflader, der illuderede ru eller glatte kvadersten. Indramninger og gesimser blev også udført i teglsten eller cementpudset. Teglstensudgaven kunne være med traditionelle sten eller de populære specialsten med kurvede eller kantede former, kulørte farver, glaserede eller med reliefmønstre. Den cementpudsede variant kunne suppleres med industrielt fremstillede støbte figurer og dekorationsfragmenter. Facademurværket var blanke teglsten eller pudset murværk. Tagetagen blev udnyttet til beboelse, enten med traditionelle lette kviste eller med store tunge kviste med frontvægge af murværk og bindingsværk. En kvisttype, der er et særkende for stilarten.

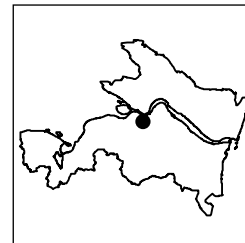
Håndværkerhusene kunne via de regulære konstruktioner, den traditionelle proportionering af facaderne og en kultiveret materialeglæde fremstå som en fornem optimering af en økonomisk hustype.

Denne enkle hustype blev dog også opført i ekstravagante udgaver med karnapper, hjørnetårn eller -spir.



# Redegørelse Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen, Ø-gadekvarteret

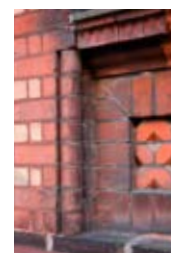


## 3. DET HÅNDVÆRKER-HISTORICISTISKE ETAGEHUS

### ANBEFALINGER

**Bygningsdele og overflader** Gårdfacaden var nøgttern, ofte opført i gule teglsten uden udsmykninger, mens gadefacaden skulle være præsentabel og dekoreret. Facadeudsmykningen blev udført i mange variationer, understøttet af tegl- og cementindustriens store udbud af dekorative bygningskomponenter. Resultaterne var til tider mere opfindsomme end regelrette i stilhistorisk sammenhæng. Facadeudtrykket kunne være afdæmpet, fx med murstik og mønstermurværk lavet af samme stentype. Eller markant med materiale- og farvekontraster i facaden bestående af fx blankt murværk og kraftigt profilerede cementpudsede indramninger.

Det 45-graders sadeltag var beklædt med skifer, røde tegl- eller cementtagsten. Trævinduerne i facaden og på kvisten var sidehængte med 2 eller 3 fag og havde en enkel dannebrogsofdeling uden mindre sprosser.

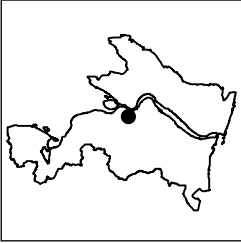


Indgangsdøre var trærammedøre opdelt i felter, eventuelt suppleret med rosetter, imaginære træ søjler eller felter med farvet glas. Facademurværket var oftest glatte røde eller gule maskinsten. Sundt murværk kan renoveres med afvaskning og genopfugning. Forvitrede mursten kan udskiftes sten for sten, mens forvitrede murflader kan filtses, malerbehandles eller få en mørteloppudsning. Tyndpudsning eller vandskuring af facadevægge slører husets stofflighed og er sart over for fugt i murværket. Ved facaderenovering er det vigtigt at fremhæve det enkelte hus' særlige karakteristika. Via farvevalget til vinduer, døre og indramninger ønskede man oftest at skabe en kontrastfuld facade.

**Bygningsændringer og tilbygninger** Ændrer man vinduernes proportioner og profileringer, facadens stofflighed eller indgangsdørens håndværksmæssige finish, forringer man husstypens arkitektoniske pondus.

Hustypen kan tilbygges med nabohus, når sokkel- og taggesimshøjder, facaderytmen og materialernes stofflighed afstemmes.





# Redegørelse

## Lokalplan 1-4-103

Vangsmunde Karréen, Ø-gadekvarteret

### 7. DET NYKLASSICISTISKE ETAGEHUS

*Nyklassicismen* florerede fra 1915 og frem til først i 1930'erne. Den kan ses som en reaktion på de forudgående historicistiske stilarters tendenser til en urolig og effektfuld facadearkitektur. Man var inspireret af antikkens skønhedsideal, hvor skønheden bestod i at opnå en enkel, uforstyrret, harmonisk helhed. Etagehusene skulle fremstå som helheder med orden og symmetri. Facadehøjden og tagfladens højde skulle være afstemte, og overgangen mellem de to flader blev markeret med en tydelig taggesims. De ensartede, taktfaste vinduers proportioner var igen afstemt efter facadehøjden. Klassicismens formgivningsregler var velegnede til strukturering af store bygningsanlæg. Bygningens midterparti kunne være fremhævet med et lille fremspring – en risalit – ofte med en bred gavltrekan i tagetagen, og symmetrien blev understøttet af de regelmæssige sidefløje. Uden risalit blev bygningens symmetri alene angivet af de præcist placerede vinduer og døre i facaden.



*Nyklassicismens* stramme bygningskoncept og det høje ambitionsniveau kunne frembringe helstøbte, velproportionerede bygninger med monumentale kvaliteter og en elegant understillet stofflighed.

Bygningernes grundplan havde en klar geometrisk form – oftest et rektangel. Ved karrebebyggelser på irregulære grundstykker undgik man sammenbygninger i skæve vinkler ved hjælp af geometriske – konkave eller konvekse – mellembygninger. Boligerne var tidssvarende, skønt indretningen var underlagt facadesymmetriens begrænsninger.

Man dyrkede den forfinede og rolige helhed i facadeudtrykket: Farve- og materialevalg var neddæmpet, så der kun fremkom svage kontraster. Murværket kunne være glat- eller groftpudset eller i blank mur, ofte med skræbefuge, så muren fik en fladevirkning. Vindueshullerne havde ingen eller kun diskrete indramninger – i blank mur for eksempel smalle sandstensplader. Portåbninger, tit med cirkulære murstik, var placeret symmetrisk i facaden. Indgangsdøre var fremhævet diskret med spinkle portaler af sandsten, cementpudset eller blankt murværk.

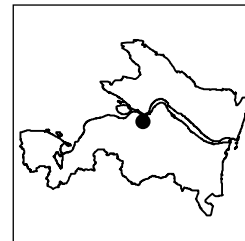
Taget – et sadeltag med afvalmede gavle – var væsentligt for facadeudtrykket. Især den ubrudte tagflade havde en flot "samlende" virkning. Beboede tagetager havde diskrete og symmetrisk placerede tagkviste.





# Redegørelse Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen, Ø-gadekvarteret



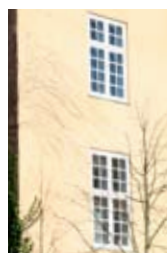
## 7. DET NYKLASSICISTISKE ETAGEHUS

### ANBEFALINGER

**Bygningsdele og overflader** Nyklassicistiske facadevægge skal fremstå som rolige flader uden kraftige reliefvirkninger. I vindueshullet sad vinduet tæt på ydervæggen, og sålbænke af zink eller kobber havde et minimalt fremspring. Vinduesfarverne, der var hvide eller lyse jordfarver, var afstemte i nuancer, der ikke stod i kontrast til facadematerialet. Det blanke murværk var opmuret med røde, gule eller flammede teglsten. De pudse mure fremstod oftest med lyse, varme jordfarver.

De sidehængte vinduer var sprosseopdelte; vinduets proportioner var en integreret del af facadeskemaet. På boligetagerne anvendtes ofte ét standardvinduesformat, hvor rudefelternes størrelser gik igen i de mindre kælder- og kvistvinduer. Det kan ikke anbefales at ændre på vinduernes sprossedeling eller profilering.

Sadeltaget var beklædt med tegl, havde et udhæng med vandret underside, eller var afsluttet med en muret taggesims. Udnyttede tagetager kunne have mansardtag. Tagkviste var lette trækon-

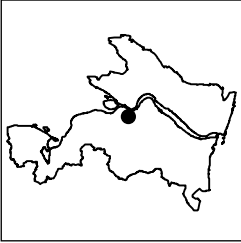


struktioner med tag og flunker af zink, taget havde en lav trekantgavl eller en hvælvet facon. Tagrender og nedløb var af zink eller kobber. Skorstene og murede udluftningskanaler var placeret i kip og indgik i facadens symmetri.

Indgangsdøren var oftest en malet rammedør. Dørhullet havde samme bredde som vindueshullerne, og dørhullet var ofte forhøjet, så det flugtede med stueetagens vindueshuller.

**Bygningsændringer og tilbygninger** Etagehusets raffinerede stoflighed spoles med vandskurede vægge og kontrastfarvede vinduer. Det nyklassicistiske hus er en afbalanceret helhed, hvor tilbygninger og tilføjelse af nye bygningsdele bryder konceptet.

Ved tilbygning af nabohus er materialevalg, tag- og etagehøjder, facadens rytme og reliefvirkning vigtige parametre.



# Redegørelse

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen, Ø-gadekvarteret

### 8. DEN SENE HÅNDVÆRKERTRADITION – ETAGEHUSET

I årene op til 1930 og i en lang periode i 1930'erne var arbejdsløsheden stor, og det økonomiske råderum begrænset. I disse år opførte håndværksmestre for egne midler etageejendomme med udlejningsboliger.

1930'ernes håndværkerejendomme blev i høj grad præget af de økonomiske vilkår; kravet var "billige" boliger og en tidsvarede boligstandard. Husene blev oftest opført på grunde, der var udstykket i en karrestruktur. Mod gaden stod facaden i blankt murværk med røde tegl, mod gården kunne facaden være opført med de billigere gule teglsten.

Facadeskemaet var enkelt og stramt. De traditionelle 2-3-værelses lejligheder var grupperet omkring trapperummet, hvor indgangsdøren og trapperummets vinduer angav bygningens midterakse. Lejlighederne var indrettet med stuen mod gaden og køkkenet mod gården – uanset solorienteringen.

Husene var opført med kælder. Taget var et sadeltag beklædt med tegl, cementtagsten eller eternitskiferplader. Det kunne



også være et mansardtag med tagkviste, når myndighederne tillod en beboet tagetage. I de nyere ejendomme kunne trappen være udført af ubrændbare materialer, fx med terrazzo-støbte trappetrin. Det sparede en flugtvejsbagtrappe.

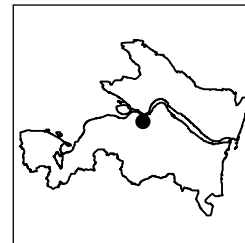
Arkitektonisk var hustypen inspireret af *nyklassicismen* – med den stramme facadesymmetri og de forenklede bygningsdetaljer. Inspirationen var tydeligst hos de tidligste huse med teglstensefterligning af klassicismens granitindramning omkring hoveddøren. Derimod havde hustypens brede vinduesformater – ofte vinduer med fire fag – en klar *funkis*-inspiration. Facaden kunne også have indmurede striber af gule teglsten, som forstærkede det horisontale udtryk. De brede vinduer og ikke mindst de store hjørnevinduer uden understøtninger krævede en byggeteknik med skjulte bærende jernbetonbjælker, en relativt dyr løsning, men til gengæld tidstypisk. Kostbare bygningsdele som altaner og karnapper var ikke gængs, men der var undtagelser.





# Redegørelse Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen, Ø-gadekvarteret



## 8. DEN SENE HÅNDVÆRKERTRADITION – ETAGEHUSET

### ANBEFALINGER

**Bygningsdele og overflader** 1930'ernes håndværkerejendomme er konsekvente teglstenshuse – facademurene står i blankt murværk, inklusiv bygningsdetaljer såsom taggesimser og vinduesoverligger. Hustypen kunne have få dekorative detaljer – oftest indramning af hoveddøren og af vinduerne – udført med udkragede sten, fx af hårdtbrændte orange eller brune teglklinter. Facadens teglsten er oftest af en god kvalitet – ved facaderenovering kan fugereparationer og en let rengøring af facaden være aktuel. Vandskuring og tyndpudsning af facaderne vil spolere hustypens arkitektoniske udtryk.

Vinduerne var af træ med traditionelle profileringer og en lodret fagdeling. De brede vinduesformater og deres lodrette fagdeling giver facadeskemaet en rytmisk opdeling, som er karakteristisk for hustypen. Det kan ikke anbefales at ændre fagdelingen.



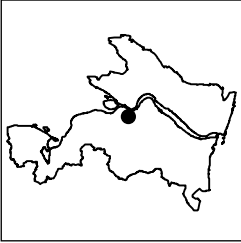
Indgangsdøre var af træ; ramme- eller pladedøre var i en enkel udformning, ofte med en mindre rude isat.

Taget var oftest beklædt med teglsten, der sammen med facadens tegl gav huset en gedigen stofflighed. Mansardtagens tagkviste var placeret præcist over facadens øvrige vinduer med identiske formater og fagdelinger.

Tagrender og nedløbsrør var udført i zink.

**Bygningsændringer og tilbygninger** Hustypens udtryk er enkelt og redeligt – de arkitektoniske virkemidler er neddæmpede. Tilføjer man nye vinduesformater, altaner, specielle tagkviste mv. ændres udtrykket radikalt.

Hustypen kan tilbygges med nabohuse i karrestrukturer, når etage- og gesimshøjder, stofflighed og facadens svage reliefvirkninger respekteres.



# Redegørelse

## Lokalplan 1-4-103

Vangsmunde Karréen, Ø-gadekvarteret

### 10. DEN FUNKTIONELLE TRADITION – ETAGEHUSET

Fra slutningen af 1930'erne og tre årtier frem dominerede denne stilart det danske etagebyggeri. Stilarten havde et nationalt afsæt; moderne udenlandske strømninger skulle "oversættes" til dansk byggeskik med brug af danske byggematerialer.

Man adopterede *funktionalismens* ideer om moderne boliger med altaner, spisekøkkener og solorienterede opholdsrum, men selve bygningskroppen tog udgangspunkt i det kendte, enkle, murede etagehus med sadeltag. Formsproget var ordentligt, rytmisk og funktionelt begrundet – rensat for historiske referencer. Det nye facadeelement altan/karnap gav bygningsfladerne en moderne struktur, ofte med en lodret orientering. Præcise geometriske former og et enkelt rustikt materialevalg med få kontraster var fællesnævneren for stilartens huse. Udtrykket gik fra det skulpturelle til det diskrete, næsten anonyme.

Inden den ambitiøse stilart fik udviklet sit unikke udtryk, sås i de tidligste huse tydelige træk fra *nyklassicismen* med dens symmetriske vinduesplaceringer i facaden, og fra funkis med hjørnevinduer og kubistiske altaner.



heden, blev erstattet af "indskårne" indgangspartier. Stilartens "danske" håndværksmæssige udtryk blev fastholdt, uanset at præfabrikerede bygningsdele som altaner og trappeløb sneg sig ind i byggeprocessen, og nye lette tagpapkælmålede tagkonstruktioner afløste sadeltagene.

Ved rødstensbygningen med 45-graders afvalmet tegltag og det markante udhæng fik den store ubrudte tagflade en nærmest monumental karakter. En anden variant, gulstensbygninger med eternitskifertag og et minimalt tagudhæng, kunne fremstå som præcise kubistiske figurer.

De tidligste huse var ofte opført i bymæssige lukkede karreer, mens efterkrigstidens huse i parklignende omgivelser blev skelsættende i dansk boligbyggeri. De håndværksopførte bygninger kunne placeres i kuperet terræn og orienteres efter solforhold, fx i parallelforskudte formationer. Udearealer blev indrettet med beplantninger, plæner, legepladser og tørrestativer, friholdt fra biltrafik – ofte anlæg med fine landskabelige kvaliteter.

Hustypen blev raffineret med nye tiltag: Med et halvt eller helt etagespring på tværs i huset kunne man i indgangssiden gå direkte ind i kælderetagen med cykler og lignende, og mod havesiden fik stuelejlighederne kontakt med terrænet.

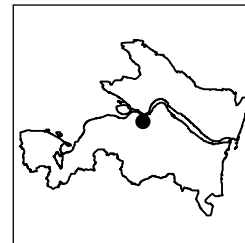
Opgange blev placeret inde midt i bygningen og forsynet med ovenlys; det gav større facadeareal til lejlighederne. Halvtaget over opgangsdørene, en betonskive, der ikke forstyrrede hel-





# Redegørelse Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen, Ø-gadekvarteret



## 10. DEN FUNKTIONELLE TRADITION – ETAGEHUSET

### ANBEFALINGER

**Bygningsdele og overflader** Teglstenen, det blanke murværk, var stilartens vigtigste udtryk. Facadernes stofflighed og struktur kunne varieres gennem valget af stentyper – glatte eller blødstrøgne – og fugetyper – tilbageliggende eller fyldte skræbefuger. Den klare røde sten kontrasteret af vinduerne, og tagspærenes hvidmalede træværk var et populært tema. Det samme var den gule sten og det grå eternitskifer tag.

Altan/karnapelementerne gav facaden rytme; de lyse pudsede overflader og de store vinduespartier gav også murværkets tyngde et modspil, eller en altan/karnap med skæve vinkler fremhævede hovedbygningens vinkelrette enkelhed.

Sadeltaget med 45-graders taghældning var beklædt med tegl og altid med udhæng, enten med synlige taktfaste spær eller et udhæng afsluttet med undersiden af et betondæk. Tage med lavere hældning var oftest beklædt med eternitskifer og til tider bølgeeternit, udhænget kunne være fraværende eller markant

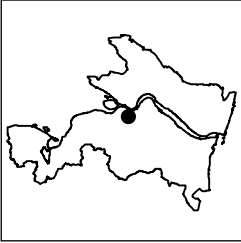


med synlige spær. Udluftningskanaler var samlet i større enheder, strategisk placeret gav de tagfladen en flot, rolig karakter. Vinduerne havde hvide trærammer, de tidligste typer med en lodret opdeling og sidehængte fag. Indgangsdørene var af træ med store glasfelter.

De gennemarbejdede håndværksmæssige detaljer og det moderate materialevalg var stilens kendetegn. At indkapsle tagudhæng eller ombygge altaner/karnapper med cementbaserede byggeplader eller metalplader strider mod typens fundering i enkel dansk byggeskik.

**Bygningsændringer og tilbygninger** Hustypens uisolerede gavlmure og tagmaterialernes begrænsede levetid har krævet renoveringer, hvor typens præcise former og klare stofflige helhed bør respekteres. Ændringer i form af "knopskydning" med nye bygningsdele er uforeneligt med bygningernes helstøbte karakter. Tilbygning i større skala er muligt, når det sker ved en idemæssig fortsættelse af bygningsanlæggets formelle struktur, og når materialevalget respekteres.





# Redegørelse

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen, Ø-gadekvarteret

### 12. DET INDPASSEDE MODERNE ETAGEHUS – postmodernisme, nyrationalisme og minimalisme

*Modernismen* – og dens industrialiserede etagehuse – blev kritiseret for et goldt og kedsommeligt udtryk og især for at ignorere de historiske omgivelser i byerne. Kritikken var brændstoffet i bevægelsen *postmodernisme* fra 1970'erne. I praksis skabte postmodernismen en ny normbrydende facadearkitektur. I den spektakulære udgave tilførte man facaden markante elementer såsom "antikke" søjler og trekantede eller dekorative facadebeklædninger opsat som supergrafiske, mønstrede og kulørte flader af byggeplader, metalhulplader, trådnet, glas med indlagte folier. Man søgte det komplekse og underholdende – tit ment som en ironisk kommentar til det regulære byggeri. I den diskrete udgave lavede man facader, der var pasticher af historisk arkitektur. Med moderne byggeteknologi kopierede man omhyggeligt gesimser, vinduesopdelinger osv. i respekt for de omgivende ældre bebyggelses kvaliteter.



*Postmodernistisk facade*



*Nyrationalisme*



*Postmodernisme*

*Nyrationalismen* forholdt sig også til den historiske arkitektur; man opfattede den historiske by som kompleks, men sammensat af bestemte bygningstyper. Når der skulle bygges nyt i ældre kvarterer, kunne de eksisterende hustyper defineres, for eksempel et 3-etages hus med mansardtag og lodrette karnapper i facaden. Nybyggeriet kunne så adoptere hustypens karakteristika. Et princip, som fik stor dansk udbredelse, efter det blev demonstreret ved byggeudstillinger i Berlin i 1980'erne. I praksis blev *nyrationalismens* huse stilerede og forenkede udgaver af traditionelle bygninger. Bygninger, der gentog fortidens formsprog med karnapper, tagkviste, sadeltage og murede facader på en minimalistisk facon.

Bygningsstilarterne *postmodernisme* og *nyrationalisme* ebbede ud i 1990'erne, men de blev katalysatorer for en moderne, nuanceret bygningsstrategi, hvor man kan genkende *postmodernismens* veneration for den historiske arkitektur og *nyrationalismens* indlevelse i byens skala.

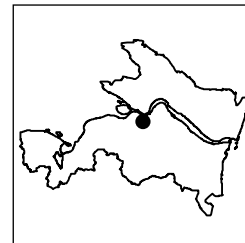
De nutidige *minimalistiske* huse har ambitioner om at fremstå med et selvstændigt arkitektonisk udtryk, hvor et komplekst byggeri eksponeres som en forenklet og raffineret "kasse". Husene har en bærende skeletkonstruktion af beton eller stål, hvor facaden er en klimaskærm, der blot skal bære "sig selv". Facadeudtrykket kan afstemmes med omgivelserne gennem valget af proportioner, materialer, farver m.m.

*Minimalistisk facade*



# Redegørelse Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen, Ø-gadekvarteret



## 12. DET INDPASSEDE MODERNE ETAGEHUS – postmodernisme, nyrationalisme og minimalisme

### ANBEFALINGER

**Bygningsdele og overflader** *Postmodernismens* facadeudtryk spændte vidt. Fra traditionelle murede eller pudsede vægge til farvede betonelementer og glasfacader med tonede ruder og aluminiumsrammer. Murværket kunne have mønstre af glaserede teglsten eller indmurede "antikke" fragmenter. Facaderne kunne også være beklædt med farvede cementbaserede plader opsat i skaktern og harlekinmønstre, eller med zinkplader samlet med stående false, eller med skærmtegl. Indgangspartier kunne være fremhævede med træ- eller metalsøjler, der bar en kulørt trekantgavl. Den postmodernistiske farvesætning var enten afdæmpet eller det modsatte, fx med brug af farveskalaens turkise og violette nuancer. Vinduerne var ofte sprosseopdelte, udført med træ eller aluminiumsrammer.



*Nyrationalisme*



*Postmodernisme*



*Postmodernisme*



*Postmodernisme*

*Minimalisme*



*Postmodernisme*



*Nyrationalisme*



De *nyrationalistiske* huses materialevalg holdt sig til traditionen – til facaden anvendtes teglsten, sadeltaget kunne dækkes med tagpap med listedækning, zinkplader, teglsten, eternitskifer. Man vægtede, at husene fremstod som præcise geometriske volumener; de bærende betonvægge og dragere var skjult bag skalmure. Bygningsdetaljer som tagudhæng og sålbænke fik et forenklet udtryk. Vinduerne var udført af træ eller aluminium og havde en lodret fagdeling eller var delt med et kryds. Der var orden i facadens vinduesplaceringer og system i vinduesformaterne. Indgangsdøre var malede pladedøre eller glasdøre. Stilarten kopierede ikke historicistiske detaljer.

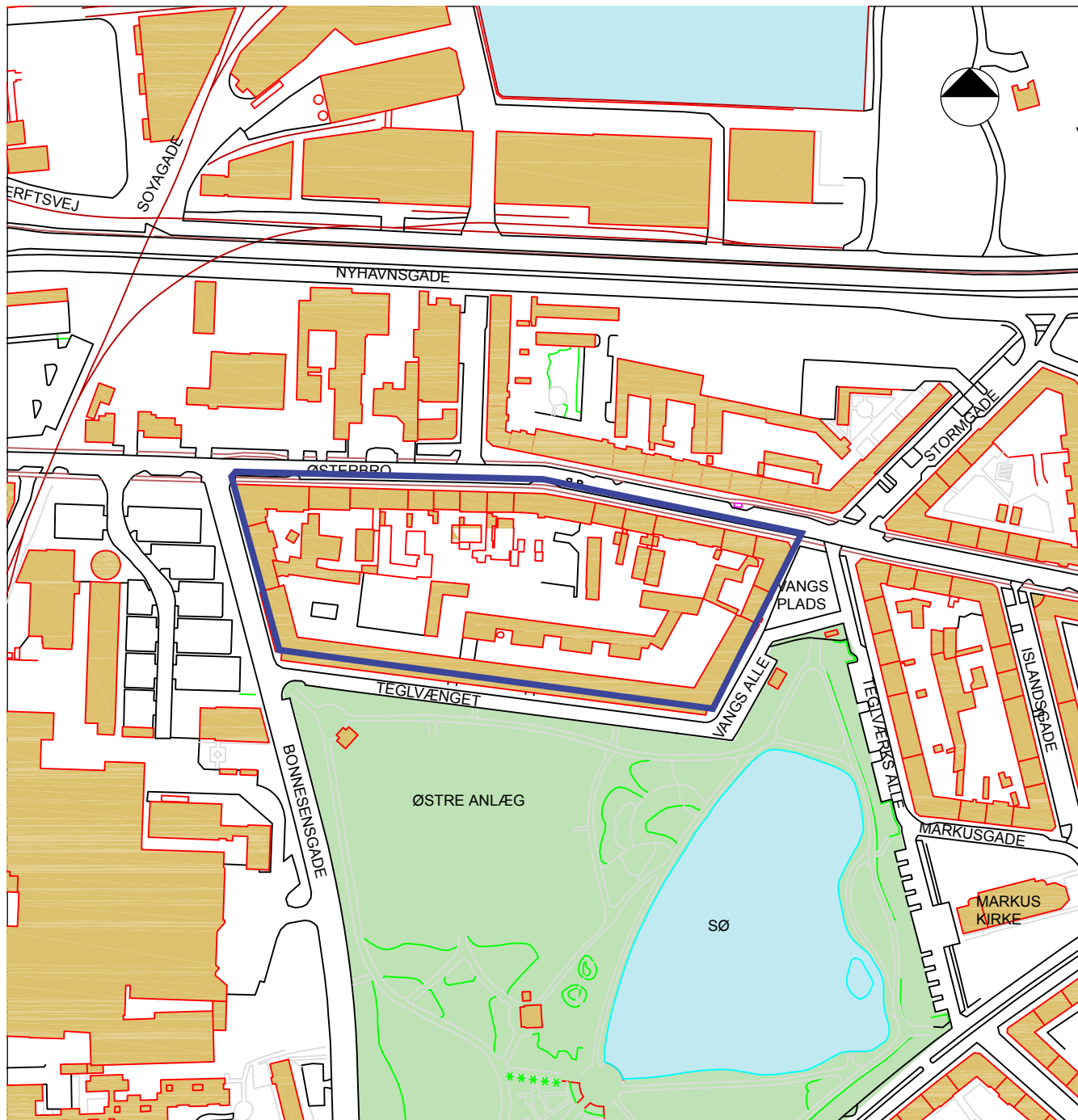
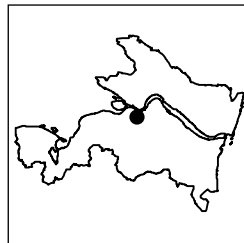
De *minimalistiske* facader kan bestå af store glasflader, op-hængt murværk, stål- og aluminiumsplader, betonelementer, træbeklædninger eller plader af natursten. Facaderne skal fremstå som helheder, f.eks. som store ensartede plane flader eller som et struktureret mondriansk mønster, hvor f.eks. altaner, glasplader, alu-sprosser, felter af murværk danner facadens moderne mønster.





# Planbestemmelser Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

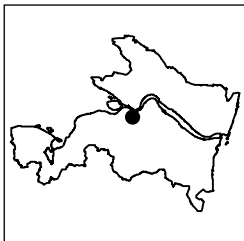


Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:3000

## Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende og tinglyses på de ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Tekst i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere

lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i *kursiv* er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.



# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

### 1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at det planlægningsmæssige grundlag for gennemførelse af byfornyelse i lokalplanområdet er til stede,
- 1.2 at området fortsat kan anvendes til blandede bymæssige formål,
- 1.3 at områdets brugere sikres fælles friarealer,
- 1.4 at bevaringshensyn sikres, at områdets struktur og karakter styrkes.
- 1.5 at vedligeholdelse og ændringer af eksisterende bebyggelse foretages med respekt for den oprindelige arkitektur, materialevalg, overflade og udformning.

### 2. Område og zonestatus

#### 2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

**Aalborg Markjorder** 5abm, 5x, 5ø ejerlejlighed nr. 1-9, 5z, 5æ, 5ad, 5ae, 5bx, 5bv, 5az ejerlejlighed nr. 1-13, 5hi, 5hk, 5hl ejerlejlighed nr. 1-17, 5kh, 5ki, 5la, 4du ejerlejlighed nr. 107-139, 4dt ejerlejlighed nr. 85-106, 4dr ejerlejlighed nr. 63-84 og 140, 4cl ejerlejlighed nr. 41-63, 4ck ejerlejlighed nr. 1-2, 4dx ejerlejlighed nr. 21-40, 4dæ ejerlejlighed nr. 1-20, 5tl, 5ie, 5v

samt alle parceller, der efter den 13. september 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

#### 2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

### 3. Arealanvendelse

#### 3.1 Anvendelse

Området skal anvendes til blandede bymæssige formål.

Inden for området kan bebyggelsen anvendes til beboelse samt

- Butikker (maks. 250 m<sup>2</sup> pr. butik)
- Butikker med værksted (maks. 250 m<sup>2</sup> pr. butik)
- Klinikker (dog ikke dyreklinik, da denne anvendelse ikke passer ind i områdets karakter)
- Kontorer
- Service
- Kulturelle formål
- Fritidsformål
- Rekreative formål
- Tekniske anlæg til områdets lokale forsyning
- Områdets samlede bruttoetageareal til butikker må højst være på 1.000 m<sup>2</sup>.



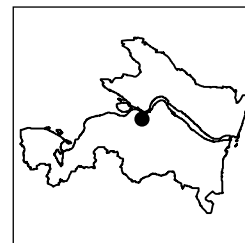
Bebyggelse langs Vangs Alle



# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret



*Anvendelsesbestemmelserne er ikke til hinder for, at eksisterende lovlig anvendelse fortsætter.*

### 3.2 Fællesfaciliteter

Inden for lokalplanområdet kan der indrettes fælles friarealer og lokaler til brug for områdets beboere.

## 4. Udstykning

*Ingen bestemmelser.*

## 5. Bebyggelsens placering og omfang

### 5.1 Byggefelter og etagehøjder

Ny bebyggelse skal opføres inden for de byggefelter, som vist på lokalplanens kortbilag 2.

Ny bebyggelse i gadelinie skal opføres som sluttet randbebyggelse fra skel til skel.

*Bestemmelserne har til formål at regulere bebyggelsens omfang og at sikre tilstrækkelige friarealer. Bestemmelserne skal endvidere sikre, at gaderne fremstår som helstøbte og klart definerede gaderum.*

### 5.2 Sokkelhøjde

Ny bebyggelse skal opføres med en laveste sokkelhøjde på +1,44 DVR90.

## 6. Bebyggelsens udseende

*Punkt 6.1 til 6.13 handler om bebyggelsens udseende og strækker sig over de følgende 12 sider.*

*Rækkefølge og nummerering af stilarterne er den samme som i redegørelsen. Efter den enkelte stilarts navn er angivet en forkortelse i parentes, f.eks. HiEt. Forkortelsen anvendes også på Bilag 3.*

*Læg også mærke til de øvrige bestemmelser om bebyggelsens udseende i punkt 6.14 til 6.16.*

### 6.1 Det klassiske historicistiske etagehus (KlHi)

Der er ingen bygninger i stilartern inden for lokalplanens område.

### 6.2 Det historicistiske etagehus (HiEt)

Bygninger, der på Bilag 3 er klassificeret som "Det historicistiske etagehus", samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.

*Der henvises i øvrigt til lokalplanens redegørelse, hvor stilartens karakteristika er nærmere beskrevet.*

#### 6.2.1 Facader

Ydermure skal fremstå pudsede med bemaling eller i blank mur af ensfarvede teglsten. Facader mod gaden skal fremtræde i røde eller teglgule sten.

Eksisterende udsmykning af facaden i form af murstensornamentik, gesimsbånd m.v. skal bevares.

#### 6.2.2 Tag

Tage udføres som symmetriske sadeltage eller mansardtage i røde uglaserede vingetegl eller skifer.

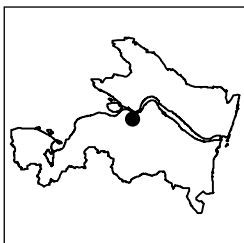
Eksisterende udsmykninger så som trækassetter og tagkonsoller skal bevares eller udskiftes med kopier.

#### 6.2.3 Altaner

På ejendommenes **gårdfacader** kan etableres altaner. Altanerne skal opsættes, så de respekterer den enkelte ejendoms facaderytme, og således at helhedsindtrykket af gårdens homogene bebyggelsesstruktur/gårdfacade ikke forstyrres.

Altaner må ikke være til gene for andre beboere eller naboer. Altanens dybde må maksimalt være 130 cm. Hvis der er trappetårn eller anden tilbygning, kan altanens dybde tilpasses tilbygningens dybde.

Altaner skal fremstå lette med åbne rækværk/værn.



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

---

Altanerne skal opsættes uden brug af synlige forstærkende konstruktioner på facaden eller understøttende søjler. Altaner kan ikke opsættes nærmere naboskel end 2,5 m., medmindre der er meddelt dispensation.

Altaner på ejendommenes **gadefacader** skal respektere den enkelte bygnings arkitektoniske stilart. Nyetablering af altaner på den eksisterende bebyggelse kan kun tillades, hvis de er i overensstemmelse med ejendommens stilart. Altanerne skal nøje tilpasses ejendommen og udføres i henhold til traditionen for den pågældende stilart.

Altaner skal opsættes uden brug af synlige forstærkende konstruktioner på facaden eller understøttende søjler. Altaner kan ikke opsættes nærmere naboskel end 2,5 m., medmindre der er meddelt dispensation.

Altaner, hvis underside er hævet mindst 2,8 m. over fortovet, kan udføres med et fremspring af indtil 1,25 m. på veje med en bredde af over 10 m. Dog skal de holdes i en afstand af fortovets yderkant af mindst 1 m., hvis deres højde over fortovet ikke er mindst 4,5 m. ved veje med buskørsel eller lignende og mindst 4 m. ved andre veje.

### 6.2.4 Kviste og tagvinduer

Tagvinduer skal udføres som kviste eller ovenlysvinduer. Den samlede længde af kviste eller ovenlysvinduer skal godkendes af Aalborg Kommune og må som udgangspunkt ikke overstige 1/2-delen af tagfladens længde, med mindre de underordner sig og nøje følger den vinduesfordeling, som findes i den underliggende facade.

Kviste må ikke være sammenhængende.

Eksisterende kviste må ikke udvides eller udbygges.

Kviste skal fremstå med selvstændigt tag. Vinduer i kviste må ikke være større end øverste fulde etages største vinduer. Kvistflunke skal fremstå i glas eller zink eller i træ, der males i samme farve som taget. Placeres flere kviste på en tagflade, skal kvistene være ens.

Nye kviste må kun etableres med Aalborg Kommunes godkendelse. Ved udskiftning skal kvistene udføres i overensstemmelse med oprindeligt udseende og materialer m.v.

*Det er karakteristisk for stilarten, at der kun i sjældne tilfælde blev opsat kviste. Kvistene fremstod i disse tilfælde som en integreret del af facadens rytme.*

### 6.2.5 Vinduer

Vinduer skal udføres som huller i mur. Vinduesrammer og –karme af træ skal være hvide eller mørke, så kontrasten til facader fastholdes i henhold til stilart. Glas må ikke have spejleffekt eller være buede.

Sprossedimensionering og –profilering skal udformes som ved oprindelig vinduestype, hvor samlet bredde på karm og ramme må være maks. 90 mm. Bygninger, der på opførelsestidspunktet havde opdeltte vinduer, f.eks. dannebrogsvinduer eller trefagsvinduer, skal udføres med opdeltte vinduer som på opførelsestidspunktet.

*Der findes i dag flere firmaer, som fremstiller termovinduer med spinkle sprosser, hvor man reelt ikke kan se forskel på de originale, kitfalsede vinduer og de moderne efterligninger. Kan de originale vinduer ikke reddes, er dette et godt alternativ.*

*Bemærk, at almindelige opsprossede vinduer i byggekategorier ofte har en sprosse- og karmbredde, der er bredere end de ovenfor angivne mål. Disse vinduer vil virke for bastante til stilarten.*

Tilklæbning og blanding af vinduer, altandøre og lign. må ikke finde sted.

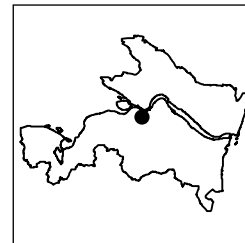
---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

---



### 6.2.6 Døre

Døre skal fremstå i en farve, som er typisk for ejendommens stilart.

Døre i facade mod offentlig vej skal være fyldningsdøre eller glatte døre. Dørkarm og –flader skal fremstå som på opførelsestidspunktet.

En eller flere fyldninger kan erstattes af glas.

Eksisterende døre må ikke blændes af.

### 6.3 Det håndværker-historicistiske etagehus (HåHi)

Bygninger, der på Bilag 3 er klassificeret som ”Det håndværker-historicistiske etagehus”, samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.

*Der henvises i øvrigt til lokalplanens redegørelse, hvor stilartens karakteristika er nærmere beskrevet.*

#### 6.3.1 Facader

Ydermure skal fremstå pudsede med bemaling eller i blank mur af ensfarvede teglsten. Facader mod gaden skal fremtræde i røde sten.

Eksisterende udsmykning af facaden i form af murstensornamentik, gesimsbånd m.v. skal bevares.

*Ved facaderenovering er det vigtigt at fremhæve den enkelte bygnings særlige karakteristika.*

#### 6.3.2 Tag

Tage udføres som symmetriske sadeltage med 45 graders hældning i røde uglaserede vingetegl, cementteglsten eller skifer.

#### 6.3.3 Altaner

På ejendommenes **gårdfacader** kan etableres altaner. Altanerne skal opsættes, så de respekterer den enkelte ejendoms facaderytme, og således at helhedsindtrykket af gårdens homogene bebyggelsesstruktur/gårdfacade ikke forstyrres.

Altaner må ikke være til gene for andre beboere eller naboer. Altanens dybde må maksimalt være 130 cm. Hvis der er trappetårn eller anden tilbygning, kan altanens dybde tilpasses tilbygningens dybde.

Altaner skal fremstå lette med åbne rækværk/værn. Altanerne skal opsættes uden brug af synlige forstærkende konstruktioner på facaden eller understøttende søjler. Altaner kan ikke opsættes nærmere naboskel end 2,5 m., medmindre der er meddelt dispensation.

Altaner på ejendommenes **gadefacader** skal respektere den enkelte bygnings arkitektoniske stilart. Nyetablering af altaner på den eksisterende bebyggelse kan kun tillades, hvis de er i overensstemmelse med ejendommens stilart. Altanerne skal nøje tilpasses ejendommen og udføres i henhold til traditionen for den pågældende stilart.

Altaner skal opsættes uden brug af synlige forstærkende konstruktioner på facaden eller understøttende søjler. Altaner kan ikke opsættes nærmere naboskel end 2,5 m., medmindre der er meddelt dispensation.

Altaner, hvis underside er hævet mindst 2,8 m. over fortovet, kan udføres med et fremspring af indtil 1,25 m. på veje med en bredde af over 10 m. Dog skal de holdes i en afstand af fortovets yderkant af mindst 1 m., hvis deres højde over fortovet ikke er mindst 4,5 m. ved veje med buskørsel eller lignende og mindst 4 m. ved andre veje.

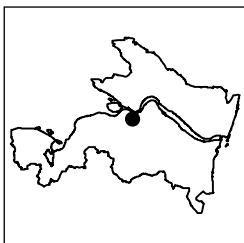
#### 6.3.4 Kviste og tagvinduer

Tagvinduer skal udføres som kviste eller ovenlysvinduer. Den samlede længde af kviste eller ovenlysvinduer skal godkendes af Aalborg Kommune og må som udgangspunkt ikke overstige ½-delen af tagfladens længde, med mindre de underordner sig og nøje følger den vinduesfordeling, som findes i den underliggende facade.

Kviste må ikke være sammenhængende.

Eksisterende kviste må ikke udvides eller udbygges.





# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

Kviste skal fremstå med selvstændigt tag. Vinduer i kviste må ikke være større end øverste fulde etages største vinduer. Kvistflunke skal fremstå i glas eller zink eller i træ, der males i samme farve som taget. Placeres flere kviste på en tagflade, skal kvistene være ens.

Nye kviste må kun etableres med Aalborg Kommunes godkendelse. Ved udskiftning skal kvistene udføres i overensstemmelse med oprindeligt udseende og materialer m.v.

*Det er et særkende for stilarten, at kvisttypen var store tunge kviste med frontvægge af murværk eller bindingsværk.*

### 6.3.5 Vinduer

Vinduer skal udføres som huller i mur. Vinduesrammer og –karme af træ skal være hvide eller fremstå i en farve, der er typisk for stilarten. Glas må ikke have spejleffekt eller være buede.

Sprossedimensionering og –profilering skal udformes som ved oprindelig vinduestype, hvor samlet bredde på karm og ramme må være maks. 90 mm. Bygninger, der på opførelsestidspunktet havde opdelt vinduer, f.eks. dannebrogsvinduer eller trefagsvinduer, skal udføres med opdelt vinduer som på opførelsestidspunktet.

*Der findes i dag flere firmaer, som fremstiller termovinduer med spinkle sprosser, hvor man reelt ikke kan se forskel på de originale, kitfalsede vinduer og de moderne efterligninger. Kan de originale vinduer ikke reddes, er dette et godt alternativ.*

*Bemærk, at almindelige opsprossede vinduer i byggeområder ofte har en sprosse- og karmbredde, der er bredere end de ovenfor angivne mål. Disse vinduer vil virke for bastante til stilarten.*

Tilklæbning og blanding af vinduer, altandøre og lign. må ikke finde sted.

### 6.3.6 Døre

Døre skal fremstå i farve, som er typisk for ejendommens stilart. Døre i facade mod offentlig vej skal være fyldningsdøre eller glatte døre. Dørkarm og –flader skal fremstå som på opførelsestidspunktet.

En eller flere fyldninger kan erstattes af glas.

Eksisterende døre må ikke blændes af.

*Karakteristisk for stilarten er, at indgangsdøre var trærammedøre opdelt i felter eventuelt suppleret med rosetter, imaginære træ søjler eller felter med farvet glas.*

### 6.4 Det tidlige nationalromantiske etagehus (TiNaR)

Der er ingen bygninger i stilarten inden for lokalplanens område.

### 6.5 Jugend-etagehuset (JuEt)

Der er ingen bygninger i stilarten inden for lokalplanens område.

### 6.6 Det sene nationalromantiske etagehus (SeNaR)

Der er ingen bygninger i stilarten inden for lokalplanens område.

### 6.7 Det nyklassicistiske etagehus (NyKI)

Bygninger, der på Bilag 3 er klassificeret som ”Det nyklassicistiske etagehus”, samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.

Der henvises i øvrigt til lokalplanens redegørelse, hvor stilartens karakteristika er nærmere beskrevet.

#### 6.7.1 Facader

Ydermure skal fremstå pudsede med bemaling i lyse jordfarver eller i blank mur af ensfarvede teglsten.

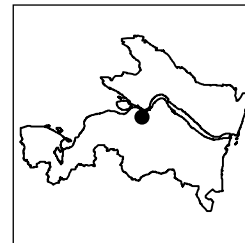
---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

---



Facader mod gaden skal fremtræde pudsede eller i røde eller gule sten. Facader, som fremstår i blank mur må ikke pudses eller vandskures.

*Det nyklassicistiske etagehus fremstår uden sokkel, således at facadestenene går til fortov, ligesom de stramt placerede kældervinduer udgør et dekorativt element på bebyggelsens gadefacader.*

### 6.7.2 Tag

Tage udføres som symmetriske sadeltage i røde uglaserede vingetegl.

Eksisterende skorstene, som bygningen er opført med, må ikke nedtages. Nye skorstene skal fremstå opmurede og placeres i kip.

### 6.7.3 Altaner

På ejendommenes **gårdfacader** kan etableres altaner. Altanerne skal opsættes, så de respekterer den enkelte ejendoms facaderytme, og således at helhedsindtrykket af gårdens homogene bebyggelsesstruktur/gårdfacade ikke forstyrres.

Altaner må ikke være til gene for andre beboere eller naboer. Altanens dybde må maksimalt være 130 cm. Hvis der er trappetårn eller anden tilbygning, kan altanens dybde tilpasses tilbygningens dybde.

Altaner skal fremstå lette med åbne rækværk/værn. Altanerne skal opsættes uden brug af synlige forstærkende konstruktioner på facaden eller understøttende søjler. Altaner kan ikke opsættes nærmere naboskel end 2,5 m., medmindre der er meddelt dispensation.

Altaner på ejendommenes **gadefacader** skal respektere den enkelte bygnings arkitektoniske stilart. Ny-etablering af altaner på den eksisterende bebyggelse kan kun tillades, hvis de er i overensstemmelse med ejendommens stilart. Altanerne skal nøje tilpasses ejendommen og udføres i henhold til traditionen for den pågældende stilart.

Altaner skal opsættes uden brug af synlige forstærkende konstruktioner på facaden eller understøttende søjler. Altaner kan ikke opsættes nærmere naboskel end 2,5 m., medmindre der er meddelt dispensation.

*Nyklassicistiske bygninger har sjældent altaner og i de sjældne tilfælde er der tale om franske altaner.*

### 6.7.4 Kviste og tagvinduer

Tagvinduer skal udføres som kviste eller ovenlysvinduer. Den samlede længde af kviste eller ovenlysvinduer skal godkendes af Aalborg Kommune og må som udgangspunkt ikke overstige 1/2-delen af tagfladens længde, med mindre de underordner sig og nøje følger den vinduesfordeling, som findes i den underliggende facade.

Kviste må ikke være sammenhængende.

Eksisterende kviste må ikke udvides eller udbygges.

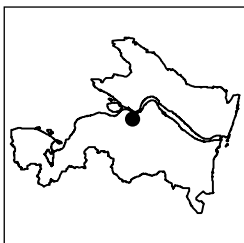
Kviste skal fremstå med selvstændigt tag. Vinduer i kviste må ikke være større end øverste fulde etages største vinduer. Kvistflunke skal fremstå i glas eller zink eller i træ, der males i samme farve som taget. Placeres flere kviste på en tagflade, skal kvistene være ens.

Nye kviste må kun etableres med Aalborg Kommunes godkendelse. Ved udskiftning skal kvistene udføres i overensstemmelse med oprindeligt udseende og materialer m.v.

*Karakteristika for stilarten er, at beboede tagetager havde diskrete og symmetrisk placerede tagkviste.*

### 6.7.5 Vinduer

Vinduer skal udføres som huller i mur. Vinduesrammer og -karme af træ skal være hvide eller fremstå i en farve, der er typisk for stilarten. Glas må ikke have spejleffekt eller være buede.



# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-4-103

Vangsmunde Karréen i Ø-gadekvarteret

Sprossedimensionering og –profilering skal udformes som ved oprindelig vinduetype, hvor samlet bredde på karm og ramme må være maks. 90 mm. Bygninger, der på opførelsestidspunktet havde opdelte vinduer, f.eks. dannebrogsvinduer eller trefagsvinduer, skal udføres med opdelte vinduer som på opførelsestidspunktet.

*Der findes i dag flere firmaer, som fremstiller termovinduer med spinkle sprosser, hvor man reelt ikke kan se forskel på de originale, kitfalsede vinduer og de moderne efterligninger. Kan de originale vinduer ikke reddes, er dette et godt alternativ.*

*Bemærk, at almindelige opsprossede vinduer i byggeområder ofte har en sprosse- og karmbredde, der er bredere end de ovenfor angivne mål. Disse vinduer vil virke for bastante til stilarten.*

Tilklæbning og blanding af vinduer, altandøre og lign. må ikke finde sted.

*Karakteristisk er anvendelsen af ét standard vinduesformat, hvor rudefelternes størrelse gik igen i de mindre kælder- og kvistvinduer.*

### 6.7.6 Døre

Døre skal fremstå i en farve, som er typisk for stilarten. Døre i facade mod offentlig vej skal være fyldningsdøre eller glatte døre. Dørkarm og –flader skal fremstå som på opførelsestidspunktet.

En eller flere fyldninger kan erstattes af glas. Eksisterende døre må ikke blændes af.

*Karakteristisk for stilarten er, at dørhullet havde samme bredde som vindueshullerne og var forhøjet, så det flugtede med stueetagens vindueshuller.*

### 6.8 Den sene håndværkertradition - etagehuset (SeHå)

Bygninger, der på Bilag 3 er klassificeret som ”Den sene håndværkertradition - etagehuset”, samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.

*Der henvises i øvrigt til lokalplanens redegørelse, hvor stilartens karakteristika er nærmere beskrevet.*

#### 6.8.1 Facader

Ydermure skal fremstå i blank mur af ensfarvede teglsten. Facader mod gaden skal fremtræde i røde eller gule sten.

*Bygninger i denne stilart fremstår uden sokkel, således at facadestenen går til fortov, ligesom de stramt placerede kældervinduer udgør et dekorativt element på bebyggelsens gadefacader.*

#### 6.8.2 Tag

Tage udføres som symmetriske sadeltage eller mansardtage beklædt med røde uglaserede vingetegl, cementtagsten eller skifer.

#### 6.8.3 Altaner

På ejendommenes **gårdfacader** kan etableres altaner. Altanerne skal opsættes, så de respekterer den enkelte ejendoms facaderytme, og således at helhedsindtrykket af gårdens homogene bebyggelsesstruktur/gårdfacade ikke forstyrres.

Altaner må ikke være til gene for andre beboere eller naboer. Altanens dybde må maksimalt være 130 cm. Hvis der er trappetårn eller anden tilbygning, kan altanens dybde tilpasses tilbygningens dybde.

Altaner skal fremstå lette med åbne rækværk/værn. Altanerne skal opsættes uden brug af synlige forstærkende konstruktioner på facaden eller understøttende søjler. Altaner kan ikke opsættes nærmere naboskel end 2,5 m., medmindre der er meddelt dispensation.

Altaner på ejendommenes **gadefacader** skal respektere den enkelte bygnings arkitektoniske stilart. Nyetablering af altaner på den eksisterende bebyggelse kan kun tillades, hvis de er i overensstemmelse med ejendommens stilart. Altanerne skal nøje tilpasses ejendommen og udføres i henhold til traditionen for den pågældende stilart.



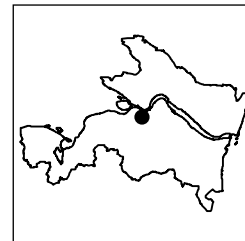
---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

---



Altaner skal opsættes uden brug af synlige forstærkende konstruktioner på facaden eller understøttende søjler. Altaner kan ikke opsættes nærmere naboskel end 2,5 m., medmindre der er meddelt dispensation.

Altaner, hvis underside er hævet mindst 2,8 m. over fortovet, kan udføres med et fremspring af indtil 1,25 m. på veje med en bredde af over 10 m. Dog skal de holdes i en afstand af fortovets yderkant af mindst 1 m., hvis deres højde over fortovet ikke er mindst 4,5 m. ved veje med buskørsel eller lignende og mindst 4 m. ved andre veje.

### 6.8.4 Kviste og tagvinduer

Tagvinduer skal udføres som kviste eller ovenlysvinduer. Den samlede længde af kviste eller ovenlysvinduer skal godkendes af Aalborg Kommune og bør som udgangspunkt nøje følge den vinduesfordeling, som findes i den underliggende facade.

Kviste må ikke være sammenhængende.

Eksisterende kviste må ikke udvides eller udbygges.

Kviste skal fremstå med selvstændigt tag. Vinduer i kviste skal i format og fagdeling være identisk med facadens øvrige vinduer.

Kvistflunke skal fremstå i glas eller zink eller i træ, der males i samme farve som taget. Placeres flere kviste på en tagflade, skal kvistene være ens.

Nye kviste må kun etableres med Aalborg Kommunes godkendelse. Ved udskiftning skal kvistene udføres i overensstemmelse med oprindeligt udseende og materialer m.v.

### 6.8.5 Vinduer

Vinduer skal udføres som huller i mur. Vinduesrammer og -karme af træ skal være hvide eller fremstå i en farve, der er typisk for stilarten. Glas må ikke have spejleffekt eller være buede.

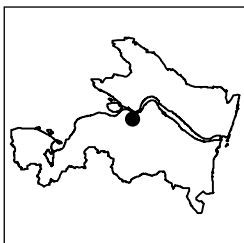


*Den funktionelle tradition. Stilblad: se side 22*

Bygninger, der på opførelsestidspunktet havde opdeltte vinduer, f.eks. vinduer med lodret fagdeling, skal udføres med opdeltte vinduer som på opførelsestidspunktet.

Tilklæbning og blanding af vinduer, altandøre og lign. må ikke finde sted.

*Karakteristisk for denne hustype er de brede vinduesformater og deres lodrette fagdeling, der giver facaden en rytmisk opdeling.*



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

---

### 6.8.6 Døre

Døre skal fremstå i en farve, som er typisk for stilarten. Døre i facade mod offentlig vej skal være fyldningsdøre eller glatte døre. Dørkarm og –flader skal fremstå som på opførelsestidspunktet. En eller flere fyldninger kan erstattes af glas.

Eksisterende døre må ikke blændes af.

### 6.9 Funkis-etagehuset (FuEt)

Der er ingen bygninger i stilarten inden for lokalplanens område.

### 6.10 Den funktionelle tradition - etagehuset (FuTr)

Bygninger, der på Bilag 3 er klassificeret som ”Den funktionelle tradition”, samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.

*Der henvises i øvrigt til lokalplanens redegørelse, hvor stilartens karakteristika er nærmere beskrevet.*

#### 6.10.1 Facader

Ydermure skal fremstå i blank mur af ensfarvede teglsten. Facader mod gaden skal fremtræde i røde eller gule sten.

*Teglstenen, det blanke murværk, er stilartens vigtigste udtryk.*

#### 6.10.2 Tag

Tage udføres som symmetriske sadeltage med 45 graders hældning i røde teglsten.

Tage på bygninger, der på opførelsestidspunktet havde en lavere taghældning, skal udføres som på opførelsestidspunktet.

Tagudhæng skal udføres som på opførelsestidspunktet.

### 6.10.3 Altaner

På ejendommens **gårdfacader** kan etableres altaner. Altanerne skal opsættes, så de respekterer den enkelte ejendoms facaderytme, og således at helhedsindtrykket af gårdens homogene bebyggelsesstruktur/gårdfacade ikke forstyrres.

Altaner må ikke være til gene for andre beboere eller naboer. Altanens dybde må maksimalt være 130 cm. Hvis der er trappetårn eller anden tilbygning, kan altanens dybde tilpasses tilbygningens dybde.

Altaner skal fremstå lette med åbne rækværk/værn. Altanerne skal opsættes uden brug af synlige forstærkende konstruktioner på facaden eller understøttende søjler. Altaner kan ikke opsættes nærmere naboskel end 2,5 m., medmindre der er meddelt dispensation.

Altaner på ejendommens **gadefacader** skal respektere den enkelte bygnings arkitektoniske stilart. Nyetablering af altaner på den eksisterende bebyggelse kan kun tillades, hvis de er i overensstemmelse med ejendommens stilart. Altanerne skal nøje tilpasses ejendommen og udføres i henhold til traditionen for den pågældende stilart.

Altaner skal opsættes uden brug af synlige forstærkende konstruktioner på facaden eller understøttende søjler. Altaner kan ikke opsættes nærmere naboskel end 2,5 m., medmindre der er meddelt dispensation.

Altaner, hvis underside er hævet mindst 2,8 m. over fortovet, kan udføres med et fremspring af indtil 1,25 m. på veje med en bredde af over 10 m. Dog skal de holdes i en afstand af fortovets yderkant af mindst 1 m., hvis deres højde over fortovet ikke er mindst 4,5 m. ved veje med buskørsel eller lignende og mindst 4 m. ved andre veje.

*Altan-karnap motivet er karakteristisk for den funktionelle tradition. Men de tidligste byggerier havde også frithængende altaner uden synlige bærende hjælpekonstruktioner.*

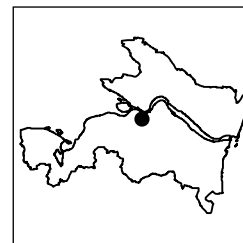
---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

---



### 6.10.4 Kviste og tagvinduer

Tagvinduer skal udføres som ovenlysvinduer og kan, hvis bygningen på opførelsestidspunktet havde kviste, opføres som kvist.

Nye kviste må kun etableres med Aalborg Kommunes godkendelse. Ved udskiftning skal kvistene udføres i overensstemmelse med oprindeligt udseende og materialer m.v.

Eksisterende kviste må ikke udvides eller udbygges.

*Karakteristika for stilarten er de store ubrudte tagfladers monumentale enkelhed.*

### 6.10.5 Vinduer

Vinduer skal udføres som huller i mur. Vinduesrammer og –karme af træ skal være hvide eller fremstå i en farve, der er typisk for stilarten. Glas må ikke have spejleffekt eller være buede.

Bygninger, der på opførelsestidspunktet havde vinduer med lodret opdeling, skal udføres med vinduer som på opførelsestidspunktet.

Tilklæbning og blænding af vinduer, altandøre og lign. må ikke finde sted.

### 6.10.6 Døre

Døre skal fremstå i en farve, som er typisk for stilarten. Døre i facade mod offentlig vej skal fremstå med store glasfelter. Dørkarm og –flader skal fremstå som på opførelsestidspunktet.

Eksisterende døre må ikke blændes af.

### 6.11 Type-etagehuset (TyEt)

Der er ingen bygninger i stilarten inden for lokalplanens område.

### 6.12 Det indpassede moderne etagehus (InMo)

Bygninger, der på Bilag 3 er klassificeret som ”Det indpassede moderne etagehus”, samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.

*Der henvises i øvrigt til lokalplanens redegørelse, hvor stilartens karakteristika er nærmere beskrevet.*

*Indpassede moderne etagehuse findes i mange varianter – eksempelvis postmodernistiske, nyrationalistiske og minimalistiske. Det er ikke muligt at fastlægge entydige bestemmelser, som sikrer, at om- og tilbygninger er tro mod bygningens arkitektur. For at holde stilarten i de pågældende bygninger må ejere forsøge at sætte sig ind i bygningens arkitektur. Det er også muligt at søge professionel bistand inden større ombygninger. Teknik- & Miljøforvaltningens byggesagsbehandlere kan være behjælpelige i den sammenhæng.*

#### 6.12.1 Facader

Facader skal fremstå som blank mur, pudset, malet eller af beton og glas. Delpartier kan udføres i andre materialer, som fx træ, metal eller sten.

Der må ikke etableres ornamentik i facaden, som fx stik, gesimsbånd eller bindingsværk.

#### 6.12.2 Tag

Tage skal fremstå som flade eller med sadeltag og dækkes af tagpap, zinkplader, teglsten og eternit-skifer.

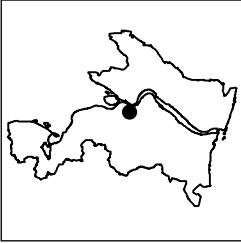
Anvendes der metalplader, må de ikke være teglstensprofilerede.

#### 6.12.3 Altaner

Altaner på både gade- og gårdfacader skal respektere den enkelte bygnings arkitektoniske stilart, og må ikke være til gene for andre beboere eller naboer.

Altaner kan ikke opsættes nærmere naboskel end 2,5 m., medmindre der er meddelt dispensation.





# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

Altaner, hvis underside er hævet mindst 2,8 m. over fortovet, kan udføres med et fremspring af indtil 1,25 m. på veje med en bredde af over 10 m. Dog skal de holdes i en afstand af fortovets yderkant af mindst 1 m., hvis deres højde over fortovet ikke er mindst 4,5 m. ved veje med buskørsel eller lignende og mindst 4 m. ved andre veje.

### 6.12.4 Kviste og tagvinduer

Tagelementer skal indpasses i den enkelte bygnings facadekomposition.

### 6.12.5 Vinduer

Vinduer skal fremstå med rammer og karme af træ eller metal. Vinduerne må ikke være småsprossede, men kan godt være opdelte i mindre enheder.

### 6.12.6 Døre

Døre må ikke være profilerede. Moderne byhuse har plane døre, evt. med et større glasparti.

## 6.13 Bygninger uden klassificering af stilart (BuK)

Nogle af områdets bygninger er ikke klassificeret med en bestemt stilart. For disse bygninger, inkl. nyopførelse og tilbygninger, gælder følgende bestemmelser:

### 6.13.1 Facader

Facader skal fremstå som blank mur, pudset eller vandskuret med bemaling. Delpartier (mindre end halvdelen af facaden) kan udføres i andre materialer.

### 6.13.2 Tag

Tage skal fremstå af tegl, cementtagsten, skifer eller tagpap.

### 6.13.3 Vinduer og døre

Vinduer skal fremstå med rammer og karme af træ, metal eller en blanding af disse materialer.



*Døre er vigtige i bygningers arkitektur*

### 6.13.4 Fællestræk

Supplerende for bestemmelserne i 6.13.1-6.13.3 gælder, at nybyggeri skal tilpasses omgivelserne ved at optage fællestræk fra de omgivende bygninger. Det kan fx være et gennemgående facademateriale, en tagform eller andre karakterdannende træk.

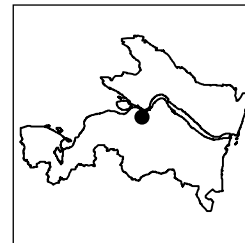
## 6.14 At føre bygningen tilbage til dens oprindelige udtryk

Foranstående afsnit 6.1-6.13 gælder ikke for bygninger, der føres tilbage til dets oprindelige udseende på opførelsestidspunktet. Bygherrer skal blot

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret



dokumentere, hvordan bygningen oprindeligt har set ud. Dokumentation anses for at være originale bygningstegninger, eller fotos, der er taget omkring bygningens opførelsestidspunkt.

Hvis der mangler dokumentation for bestemte farver, materialer, vindues- og tagformer eller andre bygningsdetaljer, gælder den pågældende bestemmelse herfor i det lokalplanafsnit, som omhandler bebyggelsens udseende for den pågældende stilart.

*Bestemmelsen betyder, at en bygning kan føres tilbage til sin oprindelige form uden at overholde alle bestemmelser til den pågældende stilart. Det giver mulighed for at tilbageføre bygninger, der oprindeligt ikke har været helt stilrene i forhold til den stilart, bygningen er klassificeret i, jf. Bilag 3. Hvis der ikke kan fremskaffes fuld dokumentation for bygningens udseende, træder stilartens bestemmelse i kraft for at udfylde de "huller", dokumentationen efterlader.*

*Idet bestemmelsen supplerer afsnittene 6.1-6.13, er der ikke tale om en dispensation fra lokalplanen.*

### 6.15 Bevaring

Ved følgende udvendige bygningsændringer af bevaringsværdige bygninger skal der søges forudgående tilladelse fra Aalborg Kommune i forbindelse med:

- Etablering af nye vinduer, kviste eller ovenlys vinduer
- Udskiftning af vinduer, døre, tage og kviste
- Ændring af farver på vinduer, døre eller facade
- Udvendig isolering af gavle.
- Skiltning og opsætning af markiser.

Eksisterende udsmykning af facaden som friser, gesimsbånd, stik i murværk, markering af indgangspartier og vinduer og pudsede områder med refendfugning skal bevares.

### 6.16 Skilte og reklamer

Der må ikke skiltes på etagerne over stueetagen.

Vinduer må ikke overmales eller tilklæbes. Der må sættes et skilt op i bunden af vinduets indvendige side de steder på 1. sal, hvor der drives erhverv.

For så vidt angår reklamer, skilte, firmalogoer m.v. på bygninger er følgende inden for lokalplanområdet ikke tilladt:

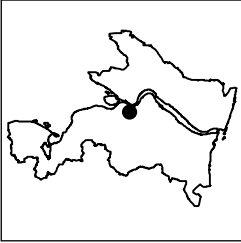
- Opsætning af faste baldakiner
- Blænding eller delvis blænding af vinduer. Dette gælder både for tilklæbning og reklame.
- Opsætning af lyskasser
- Opsætning af skilte over stueetagen
- Opsætning af udhængsskilte, der er større end 0,5 m<sup>2</sup>.

Reklame- og facadeskilte samt skiltebelysning skal godkendes af Aalborg Kommune og må kun placeres på facadevægge (ikke på gavle). Skiltning skal udføres som løse bogstaver, symboler og logoer uden brug af baggrundsplade.

Facadeskiltning skal referere direkte til virksomhedens navn og/eller logo. Navn og logo må kun forekomme én gang pr. facade pr. virksomhed/butik.



Gårdrum til bebyggelsen langs Teglvangenget



# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret



Eksisterende gård til bebyggelsen langs Østerbro

Reklamebudskaber i almindelighed må ikke opsættes, f.eks. for virksomheder, som ikke er i bygningen, eller for produkter eller service, som ikke produceres, sælges eller ydes på ejendommen.

Skilte og logoer, der opsættes på facaden, må maksimalt være 50 cm. høje.

Ud over de nævnte firma- og logoskilte må der inden for området kun opstilles fælles oplysnings- og henvisningsskilte. Skilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende. Skiltene skal placeres i vejens rabatareal eller på bygningernes murværk.

Skilte og flag må ikke opsættes på master, tag eller således, at dele af skiltet rager op over facaderne. Skilte og reklamer skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Skilte og reklamer må hverken helt eller delvis dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

*Aalborg Kommune vil gerne i dialog med virksomheder, der ønsker skiltning. Kommunen opfordrer til, at man kontakter Teknik- & Miljøforvaltningen, hvis man har ønsker om opsætning af firmaskilte.*

## 7. Ubebyggede arealer

### 7.1 Fælles friarealer

Der udlægges private fælles friarealer med en størrelse og udformning som vist på kortbilag 2.

De private fælles friarealer skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber m.v.), belægnings og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter alle friarealerne. Det skal samtidig sikres, at de funktioner, der indpasses, ikke er til gene for hinanden.

### 7.2 Adgangsforhold

Adgang til private fælles friarealer skal sikres som bibeholdelse af portgennemgange i princippet som vist på kortbilag 2.

### 7.3 Beplantning og befæstelse

*Såfremt der udarbejdes en samlet plan for udformning af friarealer i en karré, herunder beplantning, befæstelse og belysning skal denne godkendes af Aalborg Kommune.*



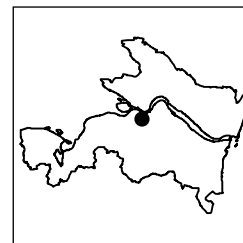
---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

---



Ved udformning af friarealer skal andelen af befæstede arealer begrænses mest muligt.

Alle eksisterende træer, hvor stammens omkreds i en meters højde er over 30 cm., skal bevares.

Bestemmelserne skal sikre, at friarealernes grønne elementer prioriteres højt. Grønne omgivelser gavner det lokale miljø ved at skabe rum, læ, levesteder for dyr og ved at stabilisere byens klima.

### 7.4 Affaldshåndtering

Der kan etableres en fælles renovationsordning for lokalplanområdet.

Der skal etableres adgang til renovationen gennem eksisterende porte og/eller slip i randbebyggelsen og der skal etableres gangstier mellem porte og opstillingssteder for renovationen.

Opstillingssteder for renovation bør afskærmes visuelt ved hjælp af halvtag, beplantning eller lignende.

### 7.5 Udendørs oplag

Udendørs oplag må ikke finde sted.

## 8. Veje, stier og parkering

### 8.1 Vej- og portadgang

Eksisterende porte må ikke sløjfes eller tilmures.

### 8.2 Parkering

Ved ændret anvendelse og nybyggeri inden for området skal der etableres parkering i henhold til parkeringsnormen, se bilag F.

## 9. Tekniske anlæg

### 9.1 Ledninger, kabler m.v.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

Af hensyn til bebyggelsens ydre fremtræden må der ikke på facader og tagflader mod gadesiden opsættes installationsanlæg, TV-antenner, paraboler og ledninger.

### 9.2 Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer og lignende kan etableres, når de opfylder kravene i lokalplanens pkt. 3 om anvendelse og pkt. 6 om bebyggelsens udseende.

### 9.3 Fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmesyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

### 9.4 Affald

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport i overensstemmelse med renovationsvæsenets regulativer, som findes på [www.skidt.dk](http://www.skidt.dk)

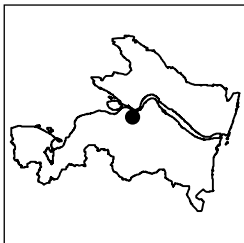
## 10. Miljø

### 10.1 Støj

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj. Se bilag C, der afspejler de p.t. gældende grænseværdier.

*Bestemmelsen betyder, at der i forbindelse med en byfornyelsesbeslutning kan stilles krav om støjisolering. For ny bebyggelse gælder kravene i bygningsreglementet.*

I lokalområdet kan der placeres virksomheder inden for miljøklasse 1-3. Anvendelsesbestemmelser er specificeret i bilag A, erhvervs kategorier.



---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

---

*De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstand bruges som vejledende grundlag for lokalisering af erhverv.*

*Der kan fastsættes grænseværdier for den støjbelastning, virksomheder må påføre omgivelserne.*

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for eksternt støj fra virksomheder fremgår af bilag B.

### 11. Grundejerforening

#### 11.1 Ejerlav for private fælles friarealer

I henhold til § 43 i Lov om byfornyelse og udvikling af byer skal der stiftes et ejerlav, der skal varetage drift, vedligeholdelse og renholdelse af de fælles friarealer.

Alle ejere af ejendomme i de dele af lokalplanområdet, som er udlagt til privat fælles friarealer, har pligt til at være medlem af et ejerlav, der etableres for det fælles friareal, ejendommen indgår i.

Supplerende bestemmelser for ejerlavene skal findes i den deklaration, der udarbejdes for byfornyelsen i lokalplanområdet.

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

#### 12.1 Fjernvarme

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

#### 12.2 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke, uden Aalborg Kommune tilladelse, tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisning.

#### 12.3 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens pkt. 8.2.

#### 12.4 Opholdsarealer

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt fælles fri- og opholdsarealer som anført i lokalplanens pkt. 7.1.

### 13. Lokalplan og byplanvedtægt

*Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.*

### 14. Servitutter

*Der ophæves ingen servitutter.*

### 15. Retsvirkninger

#### Lokalplanen

#### 15.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

#### 15.2

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

#### 15.3

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

#### 15.4

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper.

#### 15.5

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

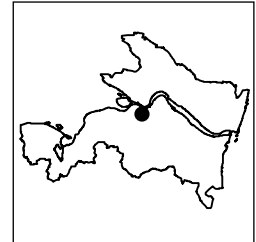
---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

---



### 15.6

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

### 15.7

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

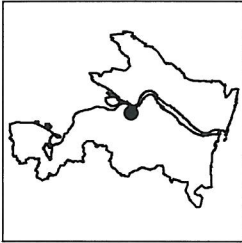
### 15.8

Hvis en ejendom, som er udlagt til offentlige formål, ikke kan bruges på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse forudsætninger kræve, at kommunen overtager den.

### 15.9

Hvis lokalplanens bestemmelser om bevaring af bebyggelse medfører, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan han under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.





---

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

---

### Vedtagelse

Lokalplan 1-4-103 er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den *19. maj 2008*

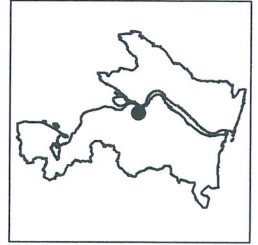
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den *4. juni 2008*  
fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Ulla Kristensen  
*arkitekt*

---

**Tinglysning**  
**Lokalplan 1-4-103**  
Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

---



\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Aalborg  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

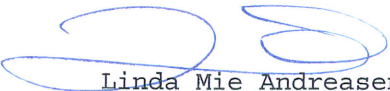
Akt.nr.:

76\_BE-A\_151

Påtegning på byrde  
Vedrørende matr.nr. 5 ABM, Aalborg Markjorder  
Ejendomsejer: Boligforeningen Fjordblink  
Lyst første gang den: 28.08.2008 under nr. 53059  
Senest ændret den : 28.08.2008 under nr. 53059

Lyst på de i dokumentet nævnte matrikelnumre

Retten i Aalborg den 01.09.2008

  
Linda Mie Andreasen - 96307060





# Erhvervskategorier: Bilag A

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Øgadekvarteret



### Introduktion

I kommuneplanens rammebestemmelser og i lokalplaner fastlægges bl.a. **anvendelsen** af de enkelte områder. Til det formål bruges nedenstående skema, som giver en oversigt over hvilke **anvendelseskategorier**, der arbejdes med, og hvilke **typer** af boliger, virksomheder og anlæg, der hører til hver enkelt anvendelseskategori.

For **Butikker** og **Butikker til pladskrævende varegrupper** gælder særlige regler for placering, etagearealer, indretning mv., se **Bilag G, Detailhandel** og afsnittet **Detailhandel i kommuneplanens hovedstruktur**.

I skemaet er også vist, hvordan de forskellige typer af virksomheder og anlæg indplaceres i miljøklasser, alt efter hvor miljøbelastende de typisk er. Der arbejdes med 7 miljøklasser, som beskrives nærmere nedenfor.

### Vejledning om miljøklasser og beskyttelsesafstande

Virksomhederne er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende.

**Klasse 1** omfatter virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad*, og således kan integreres med boliger.

**Klasse 2** omfatter virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i ringe grad*, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

**Klasse 3** omfatter virksomheder og anlæg, som *kun påvirker omgivelserne i mindre grad*, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

**Klasse 4** omfatter virksomheder og anlæg, som *er noget belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

**Klasse 5** omfatter virksomheder og anlæg, som *er ret belastende for omgivelserne*, og derfor skal placeres i industriområder.

**Klasse 6** omfatter virksomheder og anlæg, som *er meget belastende for omgivelserne*, og derfor skal placeres i

større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

**Klasse 7** omfatter virksomheder og anlæg, som *er særligt belastende for omgivelserne*, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed (normalt kommuneplanens M-områder).

Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særlig risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

<b>Klasse 1</b>	0 meter	(i forhold til boliger)
<b>Klasse 2</b>	20 meter	(i forhold til boliger)
<b>Klasse 3</b>	50 meter	(i forhold til boliger)
<b>Klasse 4</b>	100 meter	(i forhold til boliger)
<b>Klasse 5</b>	150 meter	(i forhold til boliger)
<b>Klasse 6</b>	300 meter	(i forhold til boliger)
<b>Klasse 7</b>	500 meter	(i forhold til boliger)

De nævnte minimumsafstande er vejledende og har dels til formål at sikre, at der ikke planlægges for miljøbelastende formål for tæt på miljøfølsom anvendelse – eller omvendt. Ud over at angivelsen af miljøklasser for et område således sender et signal om hvilke hensyn, der skal tages i en planlægningsituation, så er det også samtidig et signal til virksomheder, der ønsker at etablere sig i området. Afhængig af størrelse og udformning dækker de enkelte virksomhedstyper ofte over flere miljøklasser. Den enkelte virksomhed har derfor selv et ansvar for at sikre sig, at den er i overensstemmelse med de angivne miljøklasser – både på kort og lang sigt. I modsat fald må virksomheden påregne at blive stillet over for strengere miljøkrav, end hvad der ellers vil blive stillet til lignende virksomheder, der er lokaliseret korrekt i forhold til deres miljøklasse.

Minimumsafstandene kan fraviges, men kun på grundlag af en konkret vurdering af den enkelte virksomheds miljøbelastning på både kort og lang sigt.



# Bilag A: Erhvervskategorier

## Lokalplan 1-4-103

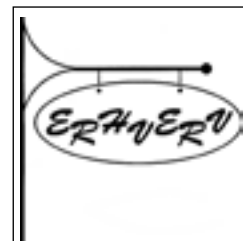
Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse	Bemærkninger
<b>Boliger</b>	Åben-lav boliger Tæt-lav boliger Etageboliger Storparceller Jordbrugspceller		
<b>Butikker</b>	Dagligvarebutik, lavprisvarerhus, supermarked Kiosk Udvalgsvarebutik	1-4 1-3 1-4	Ingen <b>Butikker til pladskrævende varegrupper</b> med mere end 250 m <sup>2</sup> bruttoetageareal
<b>Butikker med værksted</b>	Guldsmedje, sølvsmedje o.l. Møbelpolstrer o.l. Pottemager o.l. Reparation af av-udstyr o.l. Skomager, skrædder o.l. Urmager o.l.	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
<b>Restaurant o.l.</b>	Bar Diskotek Fastfood o.l. Restaurant o.l.	1-4 1-4 1-4 1-4	
<b>Hotel o.l.</b>	Hotel Vandrehjem o.l.	1-3 1-3	
<b>Klinikker mv.</b>	Kiropraktor Læge, tandlæge o.l. Sygehus o.l. Terapi	1-3 1-3 3-4 1-3	
<b>Kontorer</b>	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning	1-3 1-3 1-3 1-3	
<b>Service</b>	Bedemand o.l. Ejendommægler o.l. Forsikring Frisør o.l. Marketing Medievirksomhed Pengeinstitut Postkontor Postordrevirksomhed Rejse-, turist-, billetbureau o.l. Reklamevirksomhed Små vaskerier, renserier o.l. Solcenter	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 2-3 1-3 1-3	Ikke renseri i boligejendomme, med mindre det udelukkende anvender kulbrinter som rensesvæske
<b>Trykkerier</b>	Bogbinderi Fotografisk virksomhed Trykkerivirksomhed o.l.	2-3 2-3 2-5	

# Erhvervskategorier: Bilag A

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Øgadekvarteret



Anvendelse	Eksempler på typer	Miljøklasse	Bemærkninger
<b>Kulturelle formål</b>	Bibliotek Biograf Kirke, menighedshus, kirkegård Kulturformidling o.l. Medborgerhus Museum, udstilling, galleri Musiklokale Teater	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
<b>Fritidsanlæg</b>	Forlystelse, underholdning Klub, forening Lystbådehavn Sport	1-7 1-7 1-7 1-7	
<b>Institutioner</b>	Børneinstitution Døgncenter, forsorg Kollegier Ungdomsbolig, ældrebolig Ældreinstitution	1-3 1-2 1-2 1-2 1-2	
<b>Rekreative formål</b>	Grønne områder Parker Torve, pladser o.l.		
<b>Tekniske anlæg</b>	Antenneanlæg (små) Beskyttelsesrum Jernbaneanlæg Kraftvarmeværker Lufthavn Parkeringshus P-pladser Pumpestation o.l. Rensningsanlæg Transformere (små) Varmeværker Vejanlæg	  3-6 3-6 6-7 1-4 1-4 1-4 1-7 1-4 1-7	Det forudsættes, at anlæggene kan indpasses på en harmonisk måde. Mindre tekniske anlæg (maks. 30 m <sup>2</sup> og en højde på maks. 3 m) kan altid etableres.
<b>Transport o.l.</b>	Biludlejning Busterminal, remise o.l. Flytteforretning Fragtmand, budcentral Hyrevogne Redningsstation Vognmand	2-4 4-6 3-6 3-7 3-4 2-7 3-7	

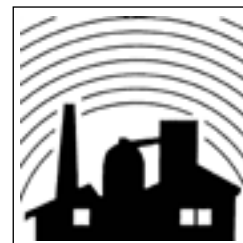




# Støj fra erhverv: Bilag B

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret



Vejledende grænseværdier for støjbelastning - målt udendørs - fra den enkelte virksomhed, anlæg eller indretning. Der er grænseværdier <b>både</b> for det område, hvori virksomheden, anlægget eller indretningen ligger <b>og</b> for omliggende områder.			
Arealanvendelse	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00 (Maksimalværdier om natten er anført i parentes)
Områder til industri med særlige beliggenhedskrav (M-områder) Områder til industri- og transportvirksomheder (I-områder), men <b>kun</b> i de tilfælde, hvor rammebestemmelserne åbner mulighed for støjniveau på 70 dB(A)	70 dB	70 dB	70 dB
Områder til industri- og transportvirksomheder (I-områder)	60 dB	60 dB	60 dB
Områder til lettere erhverv (H-områder)	60 dB	60 dB	60 dB
Blandede bolig- og erhvervsområder (D-områder)	55 dB	45 dB	40 (55) dB
Centerområder (C-områder)	55 dB	45 dB	40 (55) dB
Etageboligområder og institutionsområder	50 dB	45 dB	40 (55) dB
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse og særlig støjfølsomme institutioner (hospitaller, plejehjem m.v.)	45 dB	40 dB	35 (50) dB
Sommerhusområder, offentligt tilgængelige rekreative områder og særlige naturområder	40 dB	35 dB	35 (50) dB
Øvrige rekreative områder	Områder, hvor der på grund af anvendelsen (fx områder til kortvarigt ophold, idrætsanlæg, stier mv.) og beliggenheden (fx grønne kiler mellem erhvervsområder) kan fastsættes højere vejledende støjgrænser end for de områder, der betegnes "offentligt tilgængelige rekreative områder". Ved fastsættelse af vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.		
Kolonihaveområder	Betrages som rekreative områder. Områderne ligger oftest inde i byerne, hvor der er en del baggrundsstøj. Der er forskel på, hvordan områderne benyttes. I nogle kolonihaver må der i perioder af året finde overnatning sted. Andre områder har karakter af nyttehaver, hvor der ikke må overnattes. Ved fastsættelsen af de vejledende støjgrænser foretages der en konkret vurdering for hvert enkelt område.		
Det åbne land (incl. landsbyer og landbrugsarealer)	Normalt er baggrundsstøjniveauet i det åbne land lavt. Derfor er det ønskeligt, at støjniveauet fra virksomheder er meget lavt. Hensynet til en række virksomheder, som det er naturligt at placere i det åbne land, gør det imidlertid nødvendigt i nogle tilfælde at acceptere et højere støjniveau. Ved fastsættelse af de vejledende støjgrænser foretages der derfor i hvert enkelt tilfælde en konkret vurdering.		
<i>Der henvises til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.</i>			



# Bilag B: Støj fra erhverv

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

I planlægningssituationer skal de vejledende grænseværdier lægges til grund ved vurdering af, om et område er støjbelastet. Som udgangspunkt kan der ikke planlægges for støjfølsom arealanvendelse i et støjbelastet område (planlovens § 15a), med mindre det kan godtgøres, at støjbelastningen kan bringes til ophør ved en støjskærm på selve lokalplanområdet. Undtagelsen er de områder, der i kommuneplanen er udpeget til *byomdannelsesområder*. Her kan der lokalplanlægges for

støjfølsom arealanvendelse, selvom området er støjbelastet, under forudsætning af, at det i lokalplanens redegørelsesdel redegøres for, hvordan støjbelastningen bringes til ophør. Planloven indeholder nærmere bestemmelser for udpegningen af byomdannelsesområder, og Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj i byomdannelsesområder indeholder yderligere retningslinjer for håndteringen af disse situationer.

### Nye, støjisolerede boliger i eksisterende, støjbelastede byområder

Enkelte virksomheder – som oftest ældre virksomheder - i **eksisterende byområder** kan være i den situation, at det ikke har været teknisk og økonomisk muligt for virksomheden at nedbringe støjen til de vejledende grænseværdier, der fremgår af vejledning 5/1984. Virksomhederne kan derfor have fået tilsynsmyndighedens accept af højere støjgrænser ved nabobeboelser. Som ovenfor nævnt kan der i sådanne tilfælde ikke opføres nye boliger o.l., med mindre støjbelastningen kan nedbringes ved en støjskærm på lokalplanområdet. I disse områder er der fremover mulighed for at forny boligkvarterer, herunder såkaldt ”huludfyldning”, hvis lokalplanen klart sikrer at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, har et støjniveau, som er lavere end den vejledende grænseværdi i vejledning 5/1984 for den relevante områdetype. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove), og
- Boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger værdierne i tabellen nedenfor (eksempelvis ved særlig afskærmning uden for vinduerne eller særligt støjisolerende konstruktioner).

Arealanvendelse	Det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A)		
	Mandag - fredag 07.00 - 18.00 Lørdag 07.00 - 14.00	Mandag - fredag 18.00 - 22.00 Lørdag 14.00 - 22.00 Søn- og helligdage 07.00 - 22.00	Alle dage 22.00 - 07.00
Blandet bolig og erhverv (bykerne)	43 dB	33 dB	28 dB
Etageboligområde	38 dB	33 dB	28 dB
Åben og lav boligbebyggelse	33 dB	28 dB	23 dB

*Værdierne gælder for støjbelastningen  $L_p$  fra hver enkelt virksomhed.  
For retningslinjer vedr. bestemmelsen af støjbelastningen, se:  
Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, juli 2007.*

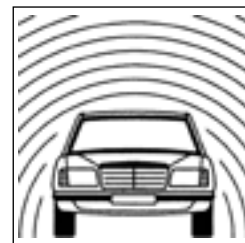
For boliger, hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de almindelige vejledende grænseværdier i vejledning 5/1984. Derimod skal disse grænseværdier stadig være overholdt på de udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Bestemmelserne om isolering mod støj af ny boligbebyggelse gælder som nævnt i byområder i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner. Bestemmelserne kan **ikke** anvendes ved ændret arealanvendelse, fx i forbindelse med byomdannelse.

# Støj fra trafik: Bilag C

## Lokalplan 1-4-103

### Vangsminde Karréni Ø-gadekvarteret



#### Støj fra vejtrafik

Støj fra vejtrafik kan både måles og beregnes, men det anbefales, at den som hovedregel beregnes, da måling af støjen er forbundet med en lang række usikkerheder. Beregning af vejtrafikstøj baseres på oplysninger om trafikmængden (fordelt på køretøjskategorier) og den faktiske hastighed på vejstrækningen. Til beskrivelse af vejtrafikstøj anvendes støjindikatoren  $L_{den}$ , der tillægger vejtrafikstøjen i aften- og natperioden, hvor trafikken normalt er lavere men til gengæld mere generende, højere vægt end i dagperioden. Således vil én bilpassage om aftenen svare til godt 3 bilpassager i dagperioden, og én bilpassage om natten til 10 bilpassager i dagperioden.

#### Eksisterende og planlagte veje

Arealer langs eksisterende og planlagte veje må **ikke** anvendes til støjfølsomme formål, hvor trafikstøjen overstiger de grænseværdier, der er angivet i **Skema 1**.

Anvendelse	Udendørs støjniveau	Indendørs støjniveau
Rekreative områder i det åbne land: - sommerhusområder - grønne områder og campingpladser	$L_{den}$ 53 dB $L_{den}$ 53 dB	$L_{den}$ 33 dB
Rekreative områder i/nær byområder: - bydelsparker, kolonihaver, nyttehaver og turistcampingpladser	$L_{den}$ 58 dB	
Boligområder: - boligbebyggelse - daginstitutioner mv. - opholdsarealer	$L_{den}$ 58 dB $L_{den}$ 58 dB $L_{den}$ 58 dB	$L_{den}$ 33 dB $L_{den}$ 33 dB
Offentlige formål - hospitaler - uddannelsesinstitutioner mv.	$L_{den}$ 58 dB $L_{den}$ 58 dB	$L_{den}$ 33 dB $L_{den}$ 33 dB
Liberale erhverv mv. - hoteller - kontorer mv.	$L_{den}$ 63 dB $L_{den}$ 63 dB	$L_{den}$ 33 dB $L_{den}$ 38 dB

**Skema 1:** Grænseværdier for vejtrafikstøj.

#### Vejledninger

For uddybning af reglerne for vejtrafikstøj henvises der til de til enhver tid gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen om trafikstøj, pt. Nr. 4/2007, Støj fra veje.

#### Nye veje og varige trafikomlægninger

Ved anlæg af nye veje og ved varige trafikomlægninger, som giver øget trafik på eksisterende veje, skal følgende støjniveauer søges overholdt på arealer udlagt til støjfølsomme formål:

Nuværende udendørs vejtrafikstøjniveau:	Fremtidigt udendørs vejtrafikstøjniveau:
under $L_{den}$ 58 dB	$L_{den}$ 58 dB
$L_{den}$ 58 dB – 68 dB	maks. $L_{den}$ 68 dB
over $L_{den}$ 68 dB	maks. nuværende niveau

#### Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder

I eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse kan der opstå ønske om at forny eller vitalisere boligkvarterer, herunder også i forbindelse med byfornyelse og såkaldt "huludfyldning" i eksisterende karrebyggeri, selv om grænseværdien på  $L_{den}$  58 dB på ingen måde kan overholdes. Der kan i disse særlige situationer planlægges nye, støjisolerede boliger (og tilsvarende anvendelse) under forudsætning af, at følgende forudsætninger er opfyldt:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligene, har et støjniveau lavere end  $L_{den}$  58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (fx gangstier, men ikke fortove mellem boligen og vejen).
- Udformningen af boligens facade sker, så der er et støjniveau på højst  $L_{den}$  46 dB\* indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (fx med særlig afskærmning uden for vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner).
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

For boliger o.l., hvor disse hensyn imødekommes, skal det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier. Ovennævnte retningslinjer finder alene anvendelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner i byer, og kan således **ikke** lægges til grund ved ændret arealanvendelse. Der bør under ingen omstændigheder planlægges for boliger, hvor støjniveauet er højere end  $L_{den}$  68 dB. Bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal altid være overholdt, for at bygningen kan tages i brug (se Skema 1, kolonnen Indendørs støjniveau).

Ved planlægning for boliger i støjbelastede områder bør der desuden sikres adgang til nærliggende grønne områder, som ikke er støjbelastede.

\* Støjniveauet indendørs med åbne vinduer beregnes efter vejledningens retningslinjer. Samme støjgrænse benyttes for undervisnings- og daginstitutioner samt hospitaler o.l. For kontorer mv. er grænseværdien for åbne vinduer  $L_{den}$  51 dB.

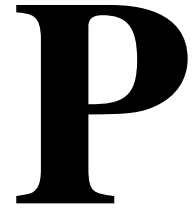




# Parkeringsnormer: Bilag F

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret



På den enkelte ejendom skal der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal til brug for ejendommens anvendelse efter følgende vejledende P-normer:

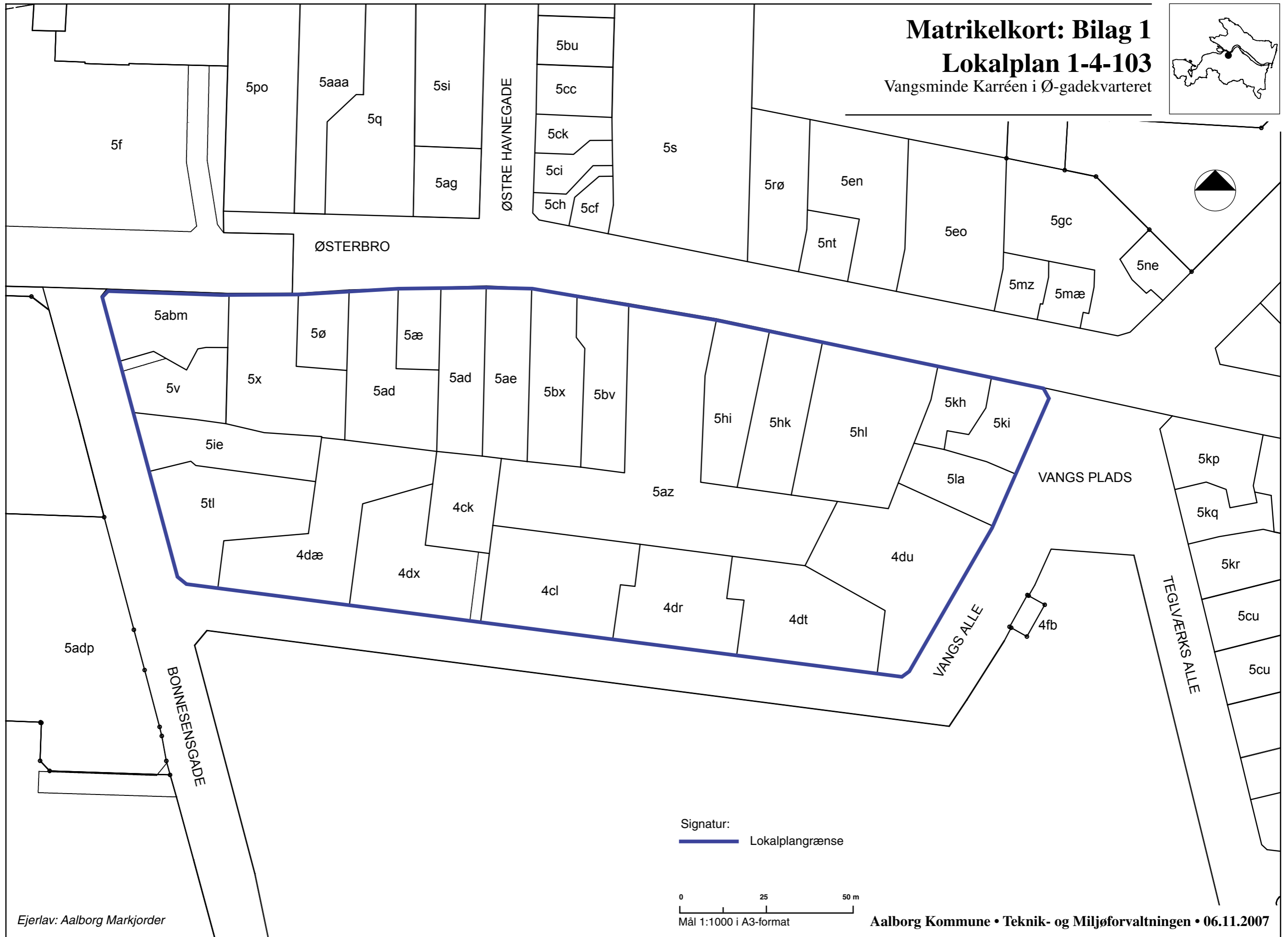
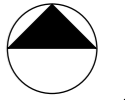
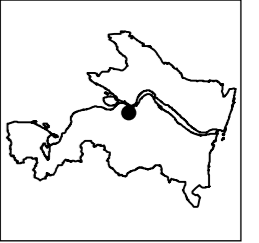
BEBYGGELSENS ART	P-NORMER: • Vestbyen • Aalborg midtby • Ø-gadekvarteret • Nørresundby midtby	P-NORMER: • Den øvrige del af kommunen
<b>Boligbyggeri:</b> Boliger Fritliggende enfamiliehuse Rækkehuse, dobbelthuse og lign. Etagehuse Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser Plejhjem, ældreboliger m.v.	½ P-plads pr. bolig    1 P-plads pr. 4 boligenheder	2 P-pladser pr. hus  1½ P-plads pr. hus/lejlighed. P-pladser kan etableres i fælles P-anlæg  1½ P-plads pr. bolig  1 P-plads pr. 4 boligenheder
	Såfremt indretning og benyttelse kan sidestilles med almindelige boliger, er det de almindelige krav til boliger, der er gældende. I andre tilfælde beregnes 1 P-plads for hver fjerde bolig samt de nødvendige pladser til personale og gæster.	
<b>Erhvervsbyggeri:</b> Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger Lagerbygninger Servicestationer Hoteller Restaurations og lignende Supermarkeder/discountbutikker/større udvalgsvarerbutikker Øvrige butikker	1 P-plads pr. 100 m <sup>2</sup>  1 P-plads pr. 100 m <sup>2</sup>  10 P-pladser  1 P-plads pr. 4 værelser  1 P-plads pr. 20 siddepladser  1 P-plads pr. 25 m <sup>2</sup> salgsareal samt 1 P-plads pr. 50 m <sup>2</sup> bruttoetageareal iøvrigt  1 P-plads pr. 100 m <sup>2</sup>	1 P-plads pr. 50 m <sup>2</sup> etageareal (excl. garageareal)  1 P-plads pr. 100 m <sup>2</sup>  10 P-pladser  1 P-plads pr. 2 værelser  1 P-plads pr. 10 siddepladser  1 P-plads pr. 25 m <sup>2</sup> salgsareal samt 1 P-plads pr. 50 m <sup>2</sup> bruttoetageareal iøvrigt  1 P-plads pr. 50 m <sup>2</sup>
<b>Andre erhvervsjendomme:</b>	Fastsættes efter byrådets individuelle vurdering af antal ansatte samt kunder.	
<b>Blandet bolig og erhverv:</b>	Fastsættes som summen af kravet til de enkelte funktioner.	
<b>Andet byggeri:</b> Teatre, biografteater og lign. Idrætshaller Sportsanlæg Sygehuse Skoler Daginstitutioner	1 P-plads pr. 8 siddepladser  1 P-plads pr. 10 personer som hallen må rumme  1 P-plads pr. 5 siddepladser  1 P-plads pr. 125 m <sup>2</sup> etageareal  1 P-plads pr. 2 ansatte samt 1 P-plads pr. 8 elever over 18 år  2 P-pladser pr. 20 normerede pladser	1 P-plads pr. 8 siddepladser  1 P-plads pr. 10 personer som hallen må rumme (dog mindst 20 pladser)  1 P-plads pr. 5 siddepladser  1 P-plads pr. 125 m <sup>2</sup> etageareal  1 P-plads pr. 2 ansatte samt 1 P-plads pr. 4 elever over 18 år  4 P-pladser pr. 20 normerede pladser
Såfremt en type byggeri, der ikke er nævnt i listen, ønskes opført, fastsætter byrådet i hvert enkelt tilfælde kravet til antal parkeringspladser under hensyntagen til den konkrete anvendelse.		



# Matrikelkort: Bilag 1

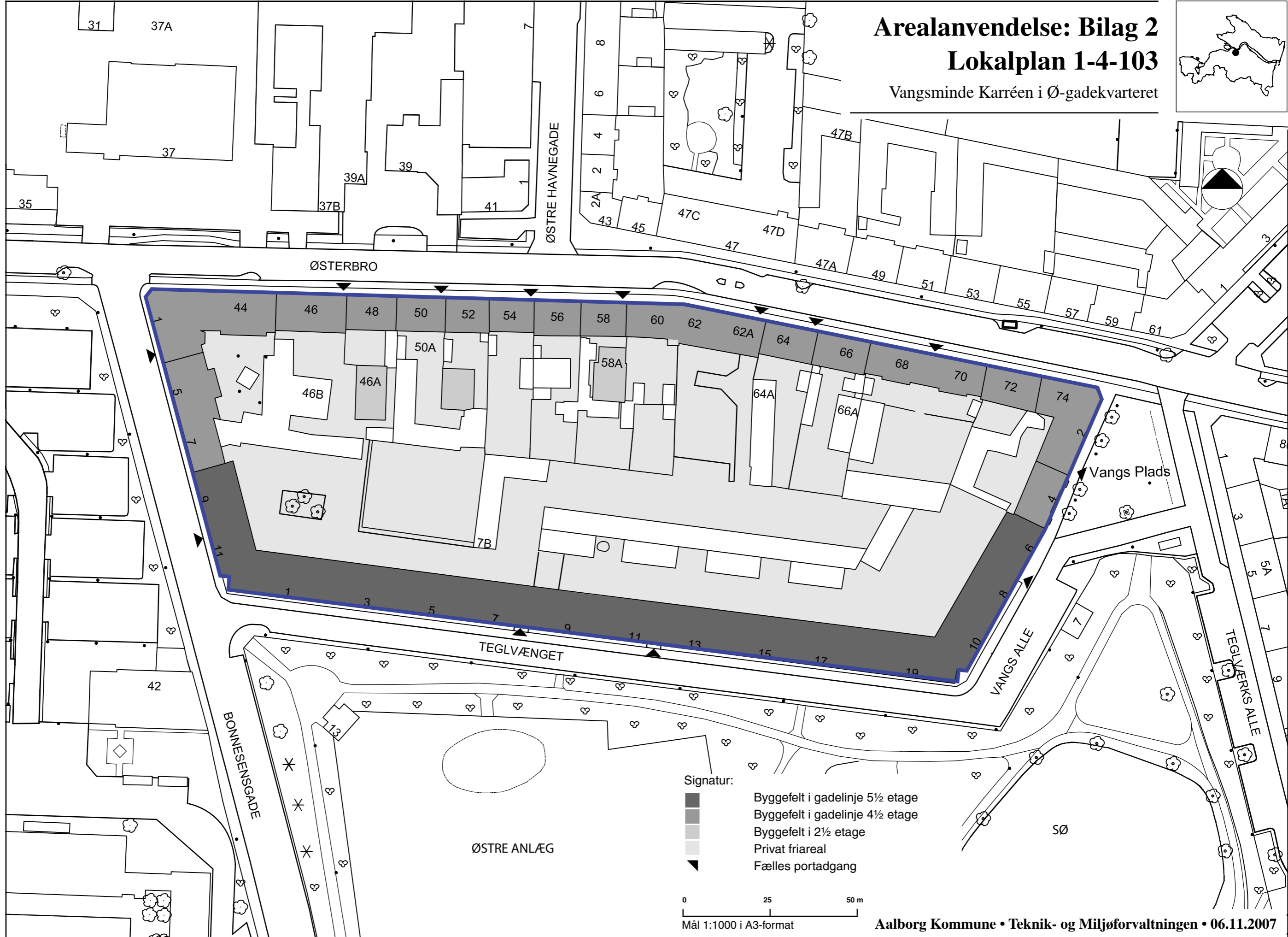
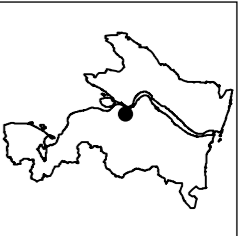
## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

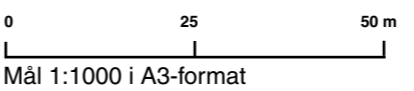


# Arealanvendelse: Bilag 2 Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret



- Signatur:
- Byggefelt i gadelinje 5½ etage
  - Byggefelt i gadelinje 4½ etage
  - Byggefelt i 2½ etage
  - Privat friareal
  - Fælles portadgang



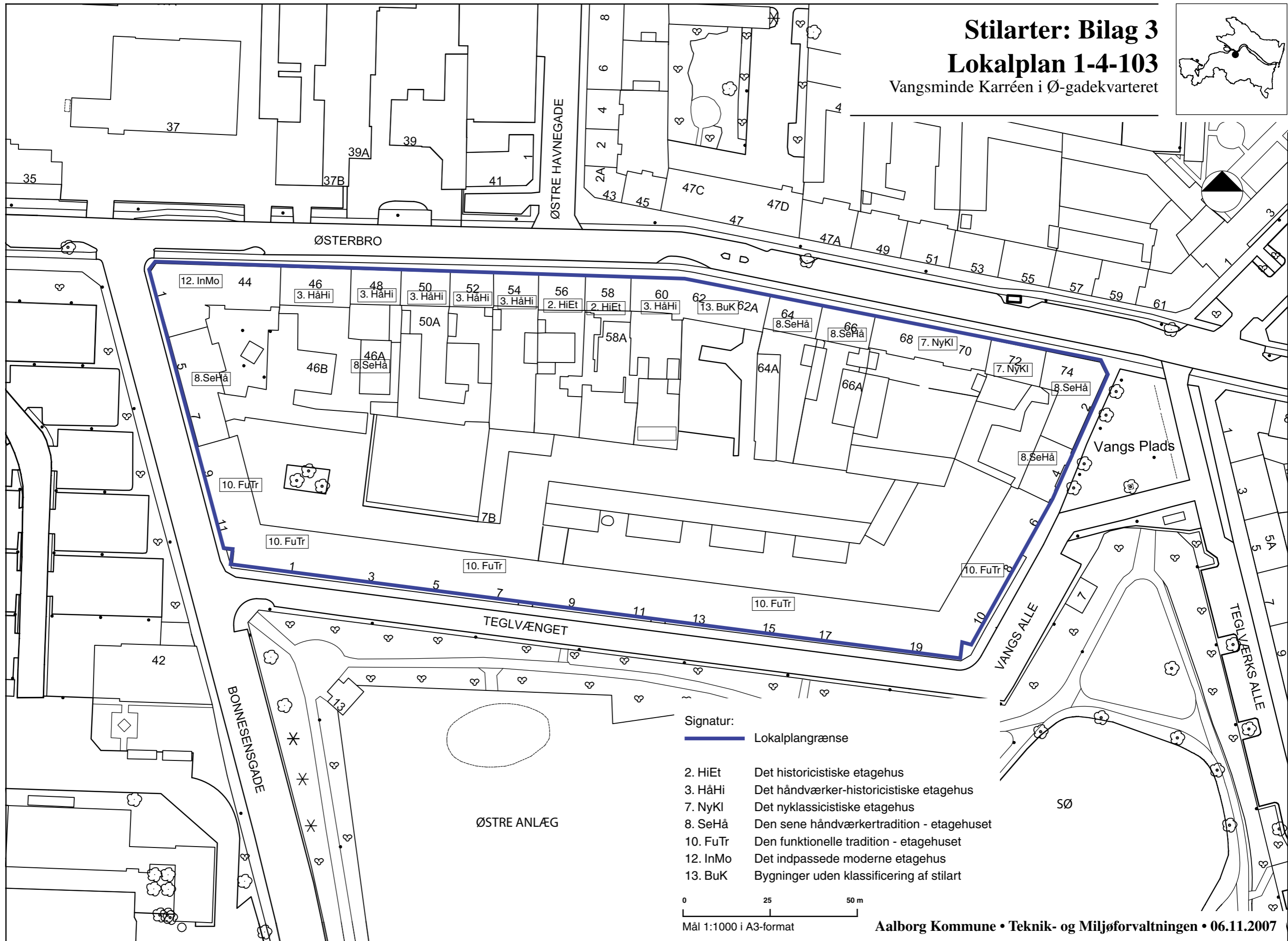
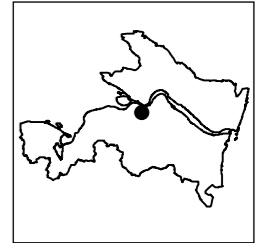
Aalborg Kommune • Teknik- og Miljøforvaltningen • 06.11.2007

7.8.2006 Lokalplanskabelon A3bilag InDesign

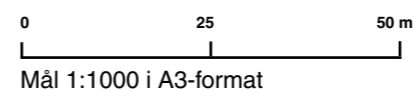
Lokalplan- og delområdegrænser følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

# Stilarter: Bilag 3 Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret



- Signatur:
- Lokalplangrænse
  - 2. HiEt Det historicistiske etagehus
  - 3. HåHi Det håndværker-historicistiske etagehus
  - 7. NyKI Det nyklassicistiske etagehus
  - 8. SeHå Den sene håndværkertradition - etagehuset
  - 10. FuTr Den funktionelle tradition - etagehuset
  - 12. InMo Det indpassede moderne etagehus
  - 13. BuK Bygninger uden klassificering af stilart



Aalborg Kommune • Teknik- og Miljøforvaltningen • 06.11.2007

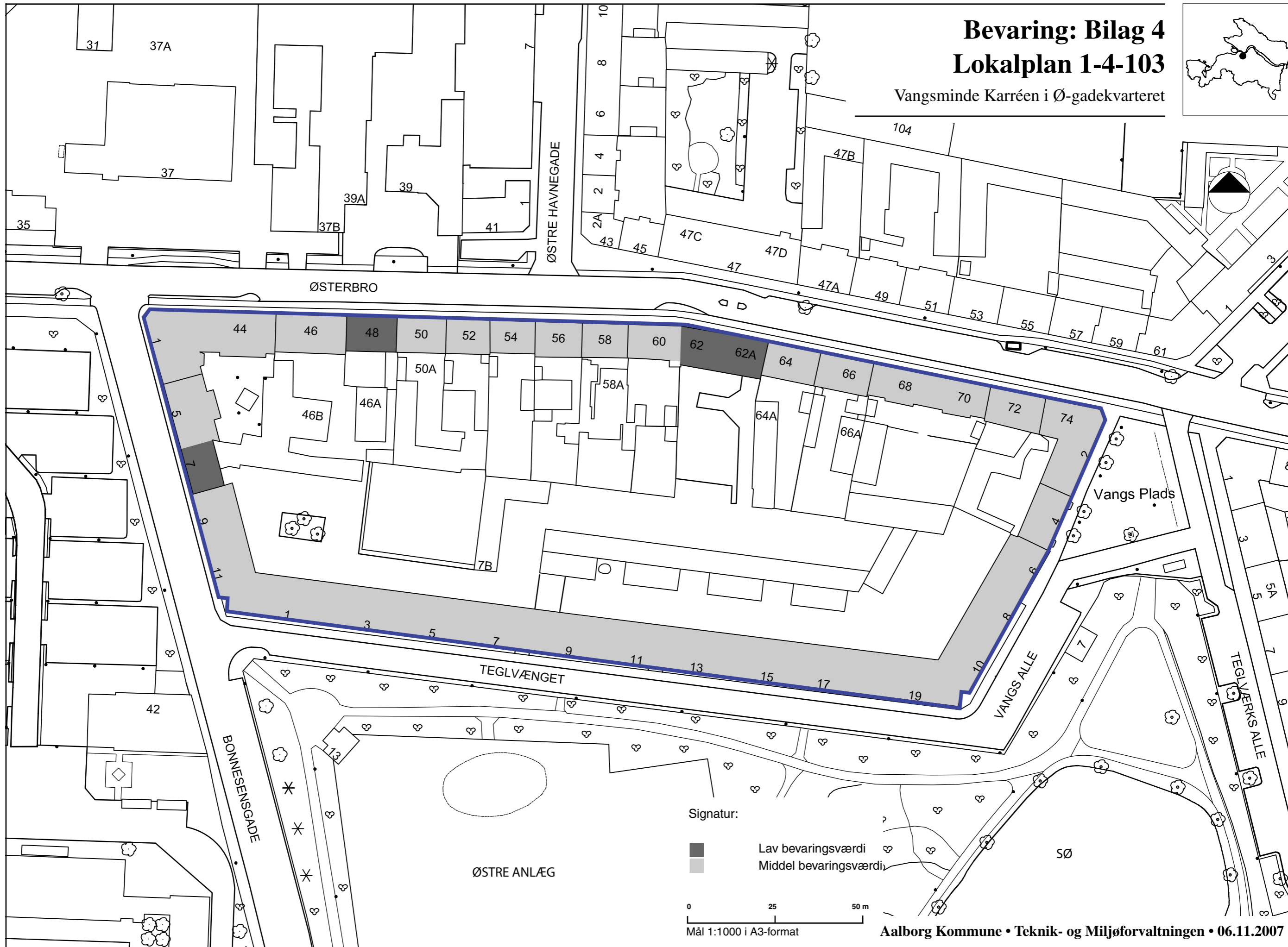
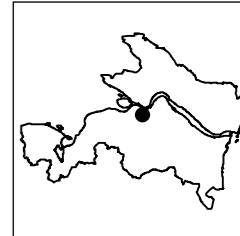
7.8.2006 Lokalplanskabelon A3bilag InDesign

Illustrationsskitsen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.



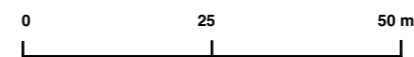
# Bevaring: Bilag 4 Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret



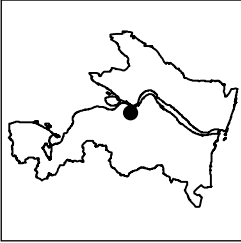
Signatur:

- Lav bevaringsværdi
- Middel bevaringsværdi



Mål 1:1000 i A3-format



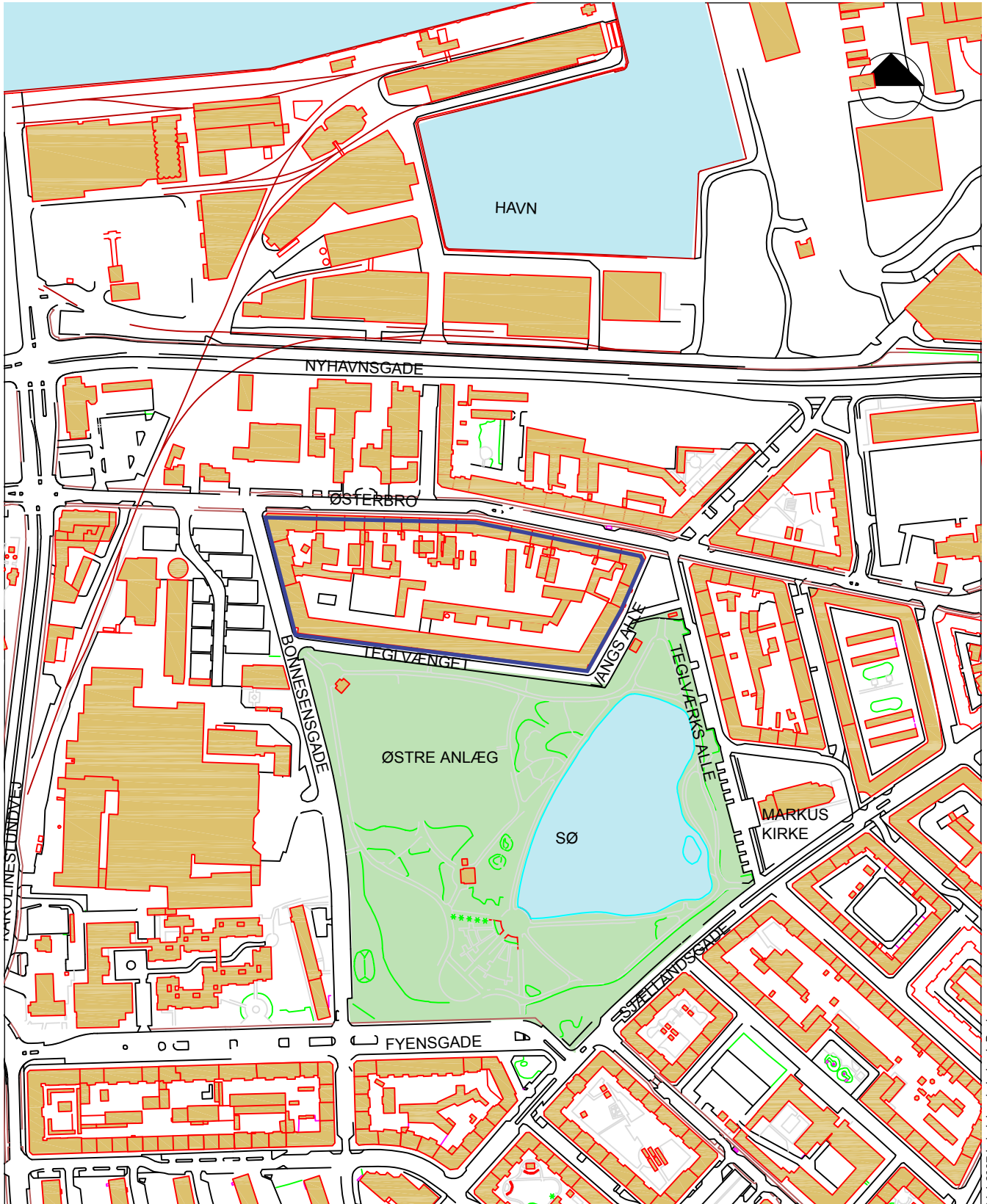


# Oversigtskort

## Lokalplan 1-4-103

Vangsminde Karréen i Ø-gadekvarteret

1-4-103



24.4.2007 Lokalplanskabelon InDesign

Mål 1:4000

Aalborg Kommune