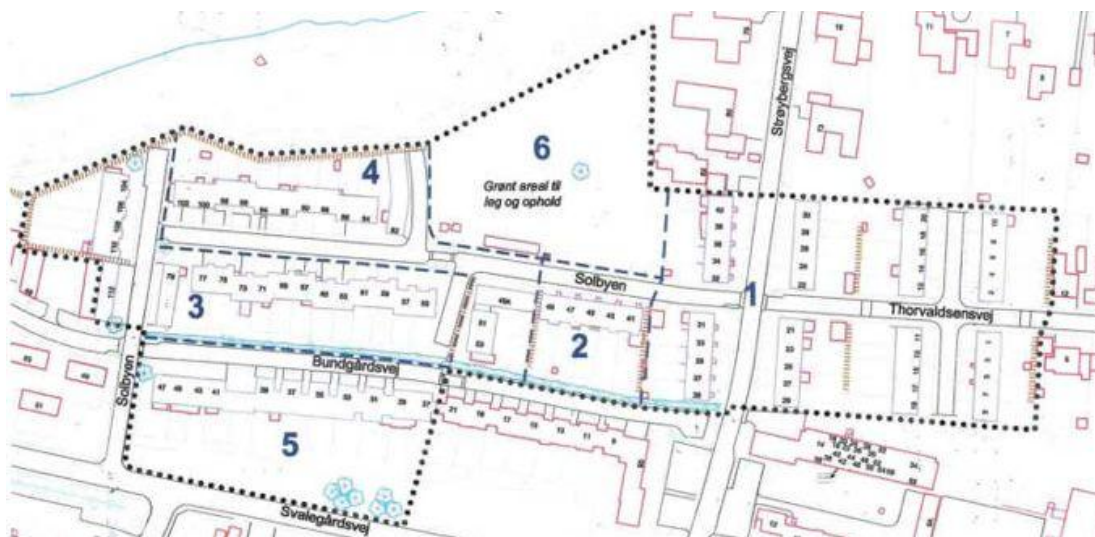


Lokalplanen i populærudgaven

Bestyrelsen har udarbejdet denne populærudgave af lokalplanen. Populærudgaven indeholder de væsentligste juridisk bindende bestemmelser fra lokalplanen, og kan bruges til at danne sig et overblik over hvilke muligheder og begrænsninger, der gælder for en bestemt ejendom. Derimod kan det ikke anbefales at anvende populærudgaven i forbindelse med projektering af ombygning eller lignende. Her skal henvises til selve lokalplanen, som er mere detaljeret, og som ud over de juridisk bindende bestemmelser også indeholder en arkitekturvejledning, diverse fotos m.v.

Ejerlavet er høringsberettiget i forhold til lokalplanen. Ansøgninger om ombygning m. v. vil ofte blive forelagt Ejerlavet til udtalelse af Aalborg Kommune. På samme måde forventer Aalborg Kommune, at vi selv holder øje med, at lokalplanens bestemmelser overholdes. Generalforsamlingen vedtog derfor på sit møde i 2006 følgende procedure:

Hvis bestyrelsen bliver (gjort) opmærksom på forhold, der strider mod lokalplanen, drøftes situationen internt i bestyrelsen. Herefter vil ejerne blive kontaktet af bestyrelsen, og der vil blive forsøgt at finde en løsning alle kan leve med. I denne forbindelse vil der blive afleveret et brev, hvor de(t) stridbare forhold er præciseret. Kun hvis dette initiativ ikke fører til en acceptabel løsning, vil sagen gå videre til Aalborg Kommune. Denne procedure vil blive praktiseret i første omgang, og bestyrelsen håber og tror, at det forebyggende arbejde med at udbrede kendskabet til lokalplanen vil resultere i, at proceduren relativt sjældent skal tages i anvendelse.



Område 1: Solbyen 1 - 40

Juridisk bindende bestemmelser

Tage og tagrender

Tage udføres i rødt vingetegl, uden fals. Der må ikke etableres tagterrasser. Taghældningen må ikke ændres. Tagrender og nedløbsrør skal fremstå i umalet zink. Nedløbsrør udføres med svanehals og bløde bøjninger. Ventilationshatte, aftrækskanaler og lignende gennembrydninger i taget skal være af umalet zink, eller rødt tegl. Vindskeder og synlige spærender skal fremstå malet med en dækkende hvid eller sort maling, ens for de enkelte rækker.

Facade

Blank mur i rød tegl, i krydsforbandt med tilbagetrukken fuge. Fuger rækkevis ens i oprindelige farve. Gavlene ubrudte uden vinduer. Soklen må ikke bemales.

Vinduer

Vinduer skal fremstå med karme og rammer af træ, med dækkende hvid maling. Vindueshuller skal bevare sin oprindelige størrelse, og vinduesglasset skal fremstå transparent og utonet. Vinduerne skal være med lodret midtersprosse.

Døre

2 delt dør i glas med ramme af træ malet med hvid dækkende maling.

Tagvinduer

Tagvinduerne skal fremstå ens indenfor en husrække med hensyn til størrelse og placering. De må ikke anbringes parvis, hverken i højden eller til siden. De må ikke overstige 78 cm i bredden og 140 cm i højden. Der må max være tre tagvinduer i hver tagflade pr. ejendom. Der må ikke isættes vinduer i valme. I nr. 1 - 10 samt nr. 21 - 30 skal lille tagvindue over indgangsparti og trappe bevares med hensyn til størrelse og placering.

Skorstene

Skorstene må ikke nedlægges. Må kun genopføres, så de i det ydre fremstår murede ligesom facaden. Skorstene skal bevares med allikeriste.

Trapper og indgang

Den oprindelige udformning af adgangstrappen skal bevares. Trappens trin skal fremstå med gule klinker. Gelænder, hvid- eller gråmalet fladjern. Ved kældertrappen firkantjern. Farven skal fremstå rækkevis ens. Der må ikke etableres vindfang, overdækning eller lignende ved indgangspartiet / døren. Centralt over indgangspartiet har der oprindeligt hængt en kugleformet lampe i opalhvidt glas. Denne anvendes så vidt det er muligt at anskaffe den. Alternativt anbefales gråmalet " albertslundlampe"

Kviste

Kviste må ikke etableres hvor de ikke har eksisteret oprindeligt.

Haver

Der må ikke etableres parkering i forhaver. Forhaver skal have et grønt præg og beplantes med lave buske. Omfanget af flisebelægning må ikke overstige 50%, og må ikke bestå af asfalt. Der må ikke etableres garager, carporte, skure, halvtag, udestuer eller lignende på parcellerne. Dog må der i baghaverne opføres et mindre redskabsskur i tilknytning til hegn/hæk. Højden må ikke overstige hegnet eller hækkens højde, dog max. 1.8 m. Skuret må have en max. størrelse på 3 kvm.

Hegn i skel

Hegn i skel i forhaver skal være løvfældende, f. eks. naurhæk, evt. kombineret med en lav stensætning. I baghaver skal være løvfældende hegn eller som raftehegn med bark.

Træer

Beplantningen på egen grund må ikke være til gene for naboerne med hensyn til lys og skygge forhold. I de dele af haverne, der vender mod nord, øst eller vest må beplantningen inden for en afstand af 3 m. fra naboskel ikke have en højde, der overskrider 3 m. Inden for en afstand af 3 til 5 m. fra naboskel må beplantningen ikke have en højde der overskrider 8 m.

Område 2: Solbyen 41 - 49:

Juridisk bindende bestemmelser

Tage og tagrender

Tage udføres i rødt vingetegl, uden fals. Der må ikke etableres tagterrasser. Taghældningen må ikke ændres. Tagrender og nedløbsrør skal fremstå i umalet zink. Nedløbsrør udføres med svanehals og bløde bøjninger. Ventilationshatte, aftrækskanaler og lignende gennembrydninger i taget skal være af umalet zink, eller rødt tegl. Vindskeder og synlige spærender skal fremstå malet med en dækkende hvid eller sort maling, ens for de enkelte rækker.

Facade

Blank mur i rød tegl, i krydsforbandt med tilbagetrukken fuge. Fuger rækkevis ens i oprindelige farve. Gavlene ubrudte uden vinduer. Soklen må ikke bemaales.

Vinduer

Vinduer skal fremstå med karme og rammer af træ, med dækkende hvid maling. Vindueshuller skal bevare sin oprindelige størrelse, og vinduesglasset skal fremstå transparent og utonet. Vinduerne skal være uden lodret midtersprosse. Stort vinduesparti med tværgående sprosse mod baghaven skal bevares med en enkelt glasdør placeret i venstre side set fra haven.

Døre

Skal bevares med smalt sidevindue med en vandret midtersprosse. Træet skal males med en dækkende hvid maling.

Tagvinduer

Tagvinduerne skal fremstå ens indenfor en husrække med hensyn til størrelse og placering. De må ikke anbringes parvis, hverken i højden eller til siden. De må ikke overstige 78 cm i bredden og 140 cm i højden. Der må max være tre tagvinduer i hver tagflade pr. ejendom. Der må ikke isættes vinduer i valme.

Skorstene

Skorstene må ikke nedlægges. Må kun genopføres, så de i det ydre fremstår murede ligesom facaden. Skorstene skal bevares med allikeriste.

Trapper og indgang

Den oprindelige udformning af adgangstrappen skal bevares. Trappens trin skal fremstå med gule klinker Gelænder, hvid- eller gråmalet fladjern. Ved kældertrappen firkantjern. Farven skal fremstå rækkevis ens. Der må ikke etableres vindfang, overdækning eller lignende ved indgangspartiet / døren. Centralt over indgangspartiet har der oprindeligt hængt en kugleformet lampe i opalhvidt glas. Denne anvendes så vidt det er muligt at anskaffe den. Alternativt anbefales gråmalet " albertslundlampe"

Kviste

Kviste må ikke etableres hvor de ikke har eksisteret oprindeligt. Eksisterende trekantede kviste mod syd bevares med hvidmalet lodret beklædning og rødt vingetegl på taget.

Haver

Der må ikke etableres parkering i forhaver. Forhaver skal have et grønt præg og beplantes med lave buske. Omfanget af flisebelægning må ikke overstige 50%, og må ikke bestå af asfalt. Der må ikke etableres garager, carporte, skure, halvtag, udestuer eller lignende på parcellerne. Dog må der i baghaverne opføres et mindre redskabsskur i tilknytning til hegn/hæk. Højden må ikke overstige hegnet eller hækkens højde, dog max. 1.8 m. Skuret må have en max. størrelse på 3 kvm.

Hegn i skel

Hegn i skel i forhaver skal være løvfældende, f. eks. naurhæk, evt. kombineret med en lav stensætning. I baghaver skal være løvfældende hegn eller som raftehegn med bark.

Træer

Beplantningen på egen grund må ikke være til gene for naboerne med hensyn til lys og skygge forhold. I de dele af haverne, der vender mod nord, øst eller vest må beplantningen inden for en afstand af 3 m. fra naboskel ikke have en højde, der overskrider 3 m. Inden for en afstand af 3 til 5 m. fra naboskel må beplantningen ikke have en højde der overskrider 8 m.

Område 3: Solbyen 55-77, 104-110

Juridisk bindende bestemmelser

Tage og tagrender

Tage udføres i rødt vingetegl, uden fals. Der må ikke etableres tagterrasser. Taghældningen må ikke ændres. Tagrender og nedløbsrør skal fremstå i umalet zink. Ved indgangsparti males nedløbsrør i en dækkende blå maling NCS farvekode S.6030-R80b. Nedløbsrør udføres med svanehal og bløde bøjninger. Ventilationshatte, aftrækskanaler og lignende gennembrydninger i taget skal være af umalet zink, eller rødt tegl. Vindskeder og synlige spærender skal fremstå malet med en dækkende hvid eller sort maling, ens for de enkelte rækker.

Facade

Blank mur i rød tegl, i krydsforbandt med tilbagetrukken fuge. Fuger rækkevis ens i oprindelige farve. Gavlene ubrudte uden vinduer. Soklen må ikke bemales.

Vinduer

Vinduer skal fremstå med karme og rammer af træ, med dækkende hvid maling. Vindueshuller skal bevare sin oprindelige størrelse, og vinduesglasset skal fremstå transparent og utonet. Vinduerne skal være uden lodret midtersprosse mod forhaver og med én lodret midtersprosse mod baghaver.

Døre

Todelt dør i glas med rammer af træ. Træet skal males med en dækkende hvid maling.

Tagvinduer

Tagvinduerne skal fremstå ens indenfor en husrække med hensyn til størrelse og placering. De må ikke anbringes parvis, hverken i højden eller til siden. De må ikke overstige 78 cm i bredden og 140 cm i højden. Der må max være tre tagvinduer i hver tagflade pr. ejendom. Der må ikke isættes vinduer i valme.

Skorstene

Skorstene må ikke nedlægges. Må kun genopføres, så de i det ydre fremstår murede ligesom facaden. Skorstene skal bevares med allikeriste.

Trapper og indgang

Den oprindelige udformning af adgangstrappen skal bevares. Trappens trin skal fremstå med gule klinker. Der må ikke etableres vindfang, overdækning eller lignende ved indgangspartiet / døren. Udendørs lampe placeres centralt over døren.

Kviste

Kviste må ikke etableres hvor de ikke har eksisteret oprindeligt. Firkantede kviste mod vejen bevares i den oprindelige størrelse med hvidmalet, vandret profilbeklædning og flunke i umalet zink. Mod haven kan eksisterende kviste erstattes af altaner i lighed med de allerede etablerede, så de fremstår rækkevis ens.

Haver

Der må etableres parkering til én bil i forhaver, undtaget er husrækken 104-110, hvor der ikke må parkeres i forhaven. Forhaver skal have et grønt præg og beplantes med lave buske. Omfanget af flisebelægning må ikke overstige 50%, og må ikke bestå af asfalt. Der må ikke etableres garager, carporte, skure, halvtag, udestuer eller lignende på parcellerne. Dog må der i baghaverne opføres et mindre redskabsskur i tilknytning til hegn/hæk. Højden må ikke overstige hegnet eller hækkens højde, dog max. 1.8 m. Skuret må have en max. størrelse på 3 kvm.

Hegn i skel

Hegn i skel i forhaver skal være løvfældende, f. eks. naurhæk, evt. kombineret med en lav stensætning. I baghaver skal være løvfældende hegn eller som raftehegn med bark.

Træer

Beplantningen på egen grund må ikke være til gene for naboerne med hensyn til lys og skygge forhold. I de dele af haverne, der vender mod nord, øst eller vest må beplantningen inden for en afstand af 3 m. fra naboskel ikke have en højde, der overskrider 3 m. Inden for en afstand af 3 til 5 m. fra naboskel må beplantningen ikke have en højde der overskrider 8 m.

Område 4: Solbyen 51-53, 84-102

Juridisk bindende bestemmelser

Tage og tagrender

Tage udføres i rødt vingetegl, uden fals. Der må ikke etableres tagterrasser. Taghældningen må ikke ændres. Tagrender og nedløbsrør skal fremstå i umalet zink. Nedløbsrør udføres med svanehal og bløde bøjninger. Ventilationshatte, aftrækskanaler og lignende gennembrydninger i taget skal være af umalet zink, eller rødt tegl. Vindskeder og synlige spærender skal fremstå malet med en dækkende hvid eller sort maling, ens for de enkelte rækker.

Facade

Blank mur i rød tegl, i krydsforbandt med tilbagetrukken fuge. Fuger rækkevis ens i oprindelige farve. Gavlene ubrudte uden vinduer. Soklen må ikke bemales.

Vinduer

Vinduer skal fremstå med karme og rammer af træ, med dækkende hvid maling. Vindueshuller skal bevare sin oprindelige størrelse, og vinduesglasset skal fremstå transparent og utonet. Vinduerne skal være med lodret midtersprosse mod forhaver. Vinduer mod baghaver skal være uden sprosser undtagen vinduer under kvist, der skal være med en lodret midtersprosse.

Døre

Skal bevares i træ med sidevindue i glas og vandret midter-sprosse. Træet skal males med en dækkende hvid maling.

Tagvinduer

Tagvinduerne skal fremstå ens indenfor en husrække med hensyn til størrelse og placering. De må ikke anbringes parvis, hverken i højden eller til siden. De må ikke overstige 78 cm i bredden og 140 cm i højden. Der må max være tre tagvinduer i hver tagflade pr. ejendom. Der må ikke isættes vinduer i valme.

Skorstene

Skorstene må ikke nedlægges. Må kun genopføres, så de i det ydre fremstår murede ligesom facaden. Skorstene skal bevares med allikeriste.

Trapper og indgang

Den oprindelige udformning af adgangstrappen skal bevares. Trappens trin skal fremstå med gule klinker. Der må ikke etableres vindfang, overdækning eller lignende ved indgangspartiet / døren. Udendørs lampe placeres centralt over døren.

Kviste

Kviste må ikke etableres hvor de ikke har eksisteret oprindeligt. Firkantede kviste mod baghaven bevares i den oprindelige størrelse med hvidmalet, vandret profilbeklædning og flunke i umalet zink. Kan dog erstattes af altaner i lighed med de allerede etablerede, så de fremstår rækkevis ens.

Haver

Der må etableres parkering til én bil i forhaver, undtaget er husrækken 51-53, hvor der ikke må parkeres i forhaven. Forhaver skal have et grønt præg og beplantes med lave buske. Omfanget af flisebelægning må ikke overstige 50%, og må ikke bestå af asfalt. Der må ikke etableres garager, carporte, skure, halvtag, udestuer eller lignende på parcellerne. Dog må der i baghaverne opføres et mindre redskabsskur i tilknytning til hegn/hæk. Højden må ikke overstige hegnet eller hækkens højde, dog max. 1.8 m. Skuret må have en max. størrelse på 3 kvm.

Hegn i skel

Hegn i skel i forhaver skal være løvfældende, f. eks. naurhæk, evt. kombineret med en lav stensætning. I baghaver skal være løvfældende hegn eller som raftehegn med bark.

Træer

Beplantningen på egen grund må ikke være til gene for naboerne med hensyn til lys og skygge forhold. I de dele af haverne, der vender mod nord, øst eller vest må beplantningen inden for en afstand af 3 m. fra naboskel ikke have en højde, der overskrider 3 m. Inden for en afstand af 3 til 5 m. fra naboskel må beplantningen ikke have en højde der overskrider 8 m.

Dette dokument er sidst opdateret den 3. juni 2010