

LOKALPLAN 05-080



SKOVBAKKEVEJ M.FL.

HASSERIS



AALBORG KOMMUNE

TEKNISK FORVALTNING

OKTOBER 2006

Nærmere oplysninger

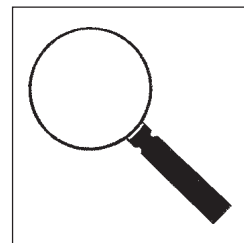
Aalborg Kommune
Teknisk Forvaltning
Stigsborg Brygge 5, Postboks 219
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2000

Forsidebilledet er taget fra Vossvej ned langs M.A. Schultz Vej mod Hasserisvej

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Vejledning

Hvad er en lokalplan?	5
-----------------------------	---

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanområdet	8
Lokalplanområdets omgivelser	8
Lokalplanens indhold	8
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	10
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	12
Servitutter	12
Bygningsudtryk	14
Stilarter og stilblade	17

Planbestemmelser

Indledning	49
1. Formål	50
2. Område og zonestatus	50
3. Arealanvendelse	50
4. Udstykning	51
5. Bebyggelsens placering og omfang	52
6. Bebyggelsens udseende	53
7. Ubebyggede arealer	75
8. Veje, stier og parkering	75
9. Tekniske anlæg	76
10. Miljø	76
11. Grundejerforening	76
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	76
13. Lokalplan og byplanvedtægt	76
14. Servitutter	76
15. Retsvirkninger	77
Vedtagelse	78
Tinglysning	78

Bilag

Erhvervskategorier, Bilag A *	79
Parkeringsnormer, Bilag F *	81

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

Matrikelkort	Bilag 1
Bevaring	Bilag 2
Stilarter	Bilag 3
Bebyggelsesprocenter	Bilag 4

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.

Bevaringskort, der viser, hvilke bygninger og træer, der er bevaringsværdige. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

Stilkort, der viser, hvilke stilarter de forskellige bygninger er opført i. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

Bebyggelsesprocent-kort, der viser bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

Øvrige bilag. Lokalplanen indeholder herudover følgende bilag: Erhvervs kategorier og Parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanbestemmelserne.

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

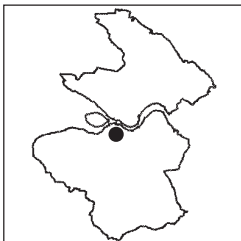
Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

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 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

For byen er det vigtigt, at sådanne værdier bevares for eftertiden. Imidlertid må ønsket om bevaring af kvarterets særkende ikke betyde, at hele området fastlåses i mulighederne for at tilpasse bebyggelsen til nye familieformer og boligbehov. Derfor er denne lokalplans indhold et kompromis mellem bevaringsinteresser og behovet for om- og tilbygning, så boligerne får en nutidig standard.

Lokalplanområdet

Området afgrænses mod nord af Hasserisvej, mod øst af Kong Christians Alle og Skovbakken, mod syd af Søndre Skovvej, Hasserishøj, Granvej og Naurvej, og mod vest af Obels Have. Syd for området ligger Mølleparken, som er et stort, grønt område, og øst for området ligger Nordjyllands Kunstmuseum og Aalborgtårnet.

Området ligger i byzone og anvendes primært til boligformål, en del ejendomme langs Hasserisvej anvendes til liberale erhverv og servicefunktioner. Området fremstår grønt med mange store træer og gamle haver. Området er stærkt kuperet, terrænet falder ca. 40 meter fra områdets sydlige del til områdets nordlige del. På trods af, at området umiddelbart virker homogent, er husene opført i vidt



Udsigt til Nørresundby fra den stejle Skovbakkevej.

forskellige stilarter og på forskellige tidspunkter. Flere huse fremstår i oprindelig stand, mens andre huse desværre er blevet om- og tilbygget på en måde, som ikke harmonerer med den oprindelige bygnings arkitektur. Området har flere haver med plads til store, gamle træer, hvilket giver kvarteret en grøn karakter.

Lokalplanområdets omgivelser

Området ligger i Hasseris Villaby. Villabyens identitet som forstad til Aalborg blev grundlagt i slutningen af 1800-tallet, hvor Aalborgs velhavende borgere byggede sommerboliger væk fra den industrialiserede bys røg, støj og tætte befolkning. Villabyen blev løbende udbygget. Det store byggeboom kom i efterkrigstiden, og området fremstår i dag fuldt udbygget.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal først og fremmest virke som administrationsgrundlag ved om- og tilbygning ved den eksisterende bebyggelse og ved det nybyggeri, som i sjældnere tilfælde sker i form af fortætning og nedrivning med efterfølgende nybyggeri.

Administration af lokalplanen

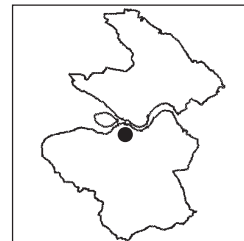
Lokalplanens primære opgave er at sikre bevaringsinteresser i området. Imidlertid må der løbende forventes at være behov for at om- og tilbygge de eksisterende huse. Derfor er der behov for et administrationsgrundlag, som på en fleksibel måde kan håndtere denne situation.

Den gamle lokalplan for området, lokalplan 05-037, var skrevet på en måde, hvor alle, selv små ændringer, på en bygning krævede en dispensation fra lokalplanen. Det medførte et omfattende nabo-høringssystem, som var dyrt for den enkelte grund-ejer og ressourcekrævende for kommunen som myndighed.

Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Lokalplanens bestemmelser tager udgangspunkt i en klassificering af områdets huse ud fra stilarter, se nedenfor. Nogle huse "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. Et hus kan således godt være både fint og bevaringsværdigt uden at passe ind i en stilart.

Denne lokalplan skal forsøge at smidiggøre byggesagsbehandlingen.

Det sker konkret ved, at ejere af bygninger, som er registreret med middel eller høj bevaringsværdi, skal søge om at ændre på visse dele af bygningens ydre. I de fleste tilfælde kan der gives byggetilladelse (eller afslag) uden nabohearing. Kun hvis bygherrens ønske kræver afvigelser fra lokalplanens bestemmelser for den pågældende arkitekturtype, vil der blive tale om en dispensationsprocedure med nabohearing.

Ombygninger på bygninger, som ikke har høj eller middel bevaringsværdi, kræver ikke forudgående ansøgning efter lokalplanen, blot skal lokalplanens bestemmelser følges. For disse bygninger skal der blot søges om en almindelig byggetilladelse efter byggeordens bestemmelser.



Mølleparken ligger syd for lokalplanområdet.

Stilarter og stilblade

Som led i lokalplanarbejdet er der udarbejdet stilblade til de forskellige hustyper. Stilbladene indeholder en 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.

Hvorfor er der begrænsninger på hvilke byggematerialer, der må anvendes i området?

Som det vil fremgå af lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende, vil der være begrænsninger på, hvilke materialer der kan anvendes på de forskellige bygningstyper.

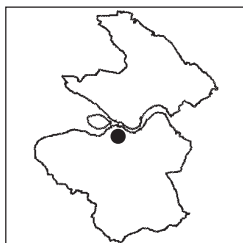
Begrænsningen er valgt ud fra en arkitekturfaglig vurdering af, hvilke materialer, der er oprindelige i forhold til den pågældende stilart. Man må derfor ikke anvende fx vinduer og tagrender af plastic, ligesom de nye teglstensprofilerede stålpladetage er fremmede for bydelens byggeskik og generelle høje håndværksmæssige standard.

Lokalplanen er mest restriktiv for bevaringsværdige huse i en bestemt stilart. Her sikrer lokalplanen, at man anvender materialer i overensstemmelse med den pågældende hustype, og det sikres, at om- og tilbygninger følger de grundelementer, som karakteriserer den pågældende stilart, fx tagform, vindues typer og evt. symmetri.

Størst spillerum for arkitektonisk nytænkning og kreativitet findes på de bygninger, der ikke er klassificeret i en bestemt stilart. Her er der mulighed for at foretage væsentlige ændringer i bygningernes arkitektoniske fremtræden, såfremt man ønsker dette.

Ovenlysvinduer og bevaring

Ovenlysvinduer, fx "Velux"-vinduer, er fremmede



Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

for alle ældre huse, uanset arkitekturtype.

Imidlertid er hensynet til muligheden for at skaffe lys og luft i boligen en meget tungtvejende årsag til, at lokalplanen på dette punkt går på kompromis med den rene bevaringsinteresse. Det er således tilladt at sætte ovenlysvinduer i de fleste hustyper, dog sådan, at der kun må etableres små ovenlysvinduer i tagflader ud mod offentlige veje. De store ovenlysvinduer, som også er store nok til at fungere som brandredningsveje, må kun placeres mod havesiden. Med dette kompromis er der åbnet for, at de fleste huse - også de bevaringsværdige - kan få gode, velbelyste opholdsrum i tagetagen inden for bygnings eksisterende volumen.

Udstykningforbud

Lokalplanen bestemmer, at der er udstykningsforbud på alle ejendomme, der er omfattet af planen, selv om disse i dag er store nok til at kunne udstykkes i 2 eller flere faste ejendomme. Det skyldes flere forhold: Mange huse i Hasseris er store og kræver en stor grund for ikke at virke "indeklemte". De store haver er også forudsætningen for, at der er plads til de store træer, som er karakterdannende for bydelen. På ejendomme, som er bevaringsværdige, eller som



De levende hegn i skel er med til at give bydelen et grønt og venligt udseende.

ligger i et område, hvor flere huse tilsammen udgør en bevaringsværdig helhed, må der ikke udstykkes. Der må heller ikke udstykkes ejendomme med vejadgang til Hasserisvej på grund af denne vejs trafikbelastning. Der er desuden udstykningsforbud på ejendomme, hvor en udstykning skønnes at være i strid med områdets eksisterende vejbetjening og ejendomsstruktur. Derfor er der kun begrænsede muligheder for yderligere fortætning og dannelse af nye ejendomme i Hasseris Villaby.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Forholdet til kysten

Lokalplanens område er omfattet af kystzonen, der er defineret som et 3 km bredt bælte langs de danske kyster. Inden for denne zone skal der efter planloven redegøres for, hvordan det område, der planlægges for, påvirker kysten visuelt.

Inden for lokalplanens område bliver der givet mulighed for byggeri i en højde, der svarer til det eksisterende byggeri. Der er massiv bebyggelse mellem fjorden og lokalplanens område, og derfor vil påvirkningen af kystlandskabet være helt ubetydelig eller ikke eksisterende i forhold til situationen i dag.

Fredning, bevaringsværdige bygninger mv.

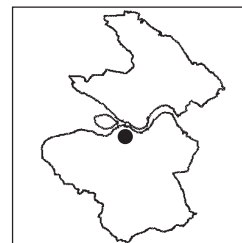
Som en del af forarbejderne til denne lokalplan er alle hovedhuse (dvs. ikke garager og andre sekundære bygninger) blevet vurderet med hensyn til bevaringsværdi. Bygninger, som er opført før 1940, havde allerede en bevaringsværdi fra den tidligere SAVE-registrering, som førte til udarbejdelsen af "Kommuneatlas Aalborg Nord/Syd" i 1994. SAVE er en forkortelse af "Survey of Architectural Values in the Environment" (Kortlægning af arkitektoniske værdier).

Imidlertid er det Aalborg Kommunes opfattelse, at mange, også yngre, bygninger har nogle kvaliteter,

Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



som kan berettige til en udpegning som bevaringsværdige. Derfor blev der i april 2004 igangsat et omfattende registreringsarbejde. Resultatet af registreringen fremgår af lokalplanens Bilag 2, idet bygningerne er grupperet i klasserne:

- Fredede bygninger *
- Høj bevaringsværdi (karakter 1-3 i SAVE-systemet)
- Middel bevaringsværdi (karakter 4-6 i SAVE-systemet)

* Foruden lokalplanens bestemmelser om de enkelte stilarter gælder det for fredede bygninger, at Kulturministeriet v. Kulturarvsstyrelsen skal involveres i alle forandringer på fredede bygninger.

Kommuneplanen

Lokalplanens område er omfattet af kommuneplanens rammerområder for Hasseris Villaby: 2.5.3.B1, 2.5.3.B9, 2.5.3.B11, 2.5.3.B12, 2.5.3.D3, 2.5.3.D5 og 2.5.3.D6.

Kommuneplanrammerne udlægger området til boligformål, mindre butikker og anden service til områdets betjening, offentlige anlæg og institutioner samt liberale erhverv. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Kommuneplanen skal gennem en hovedrevision i den kommende tid, delvist sammenfaldende med denne lokalplans offentlighedsperiode.

Lokalplan 05-037

Området er omfattet af lokalplan 05-037 for Hasseris Villaby. Ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse ophæves 05-037 for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan.

Kollektiv trafik

Området betjenes med busser fra Hasserisvej, hvor flere linjer forbinder området med henholdsvis Aalborg centrum og City Syd.

Historiske interesser

Området har været beboet siden omkring år 1000. Der kan derfor være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv i området. Forud for iværksættelse af jordarbejdet skal Museumlovens § 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund. Loven giver bygherren mulighed for at få en udtalelse om sandsynligheden for fund af arkæologisk betydning samt information om de finansieringsmæssige forhold. Yderligere oplysninger om loven kan findes hos Kulturarvsstyrelsen: www.kuas.dk/blanketter/index.htm - se under opslaget "Museumsloven".

Findes der under jordarbejdet alligevel spor af fortidsminder, fx knogler fra mennesker eller dyr, flint- eller metalredskaber, lerkarskår, stenanlæg, koncentrationer af trækul og ildpåvirkede sten m.m., skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Aalborg Historiske Museum. Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Aalborg Historiske Museum, tlf. 9931 7400, e-mail: historiskmuseum@aalborg.dk

Aalborg Historiske Museum gør opmærksom på, at der er fundet en rundhøj øst for ejendommen Søndre Skovvej 52B på matr.nr. 96, Aalborg Markjorder.

Miljøforhold

Opvarmning

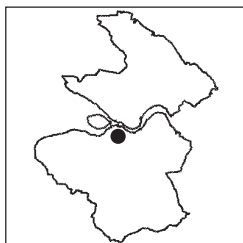
Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med begrænset drikkevandsinteresse.

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Aalborg Kommunes spildevandsplan. Området er fælleskloakeret, og spildevand ledes til Renseanlæg Vest. Under kraftig regn udledes opspædt spildevand til Limfjorden.



Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

Ny bebyggelse inden for lokalplanens område bør separatkloakeres. Overfladevand fra en fremtidig forøget udnyttelse af lokalplanområdet og hermed en forøgelse af den nuværende hydrauliske belastning skal inden afledning til offentlig kloak forsinkes i bassin (fortrinsvis rørbassin).

Jordforurening

Inden for lokalplanområdet er der ejendomme, hvor der har foregået aktiviteter, der kan have givet anledning til jordforurening. Der er endnu ikke taget stilling til kortlægning efter jordforureningsloven.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Amdsrådet (Regionsrådet efter 1. januar 2007) vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Renovation

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Aalborg Kommunes "Regulativ for Dagrenovation".

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Aalborg Kommunes "Regulativ for Dagrenovation". Yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk eller på tlf. 9931 4955.

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 A.

Lokalplanen begrænser ikke den igangværende, lovligt erhvervsudøvelse for områdets eksisterende virksomheder.

Lov om miljøvurdering

Aalborg Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 316 af 5.5.2004) og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med:

- At planen omfatter et mindre område på lokalt plan.
- At planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.
- At planen ikke omfatter projekter, som nævnt i lovens bilag 3 og 4.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Servitutter

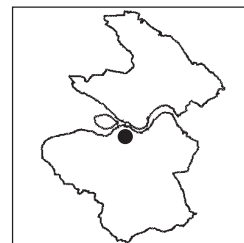
Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig 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.

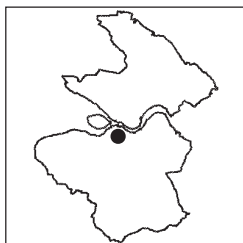
I lokalplanens bestemmelser, pkt. 14, findes der en liste over de deklARATIONER, som enten bortfalder som følge af lokalplanens retsvirkninger, eller som bringes til ophør.

Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris





Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

Bygningsudtryk

Tagformer



Saddeltag med 60 graders halv-valm



Saddeltag



Fladt tag, build-up



Pyramidetag

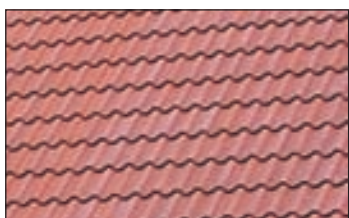


Mansardtag



Ensidig hældning

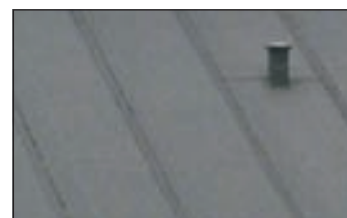
Tagmaterialer



*Cementtagsten
Findes i mange farver*



Rød vingetegl



Tagpap på lister



Fibercementskifer med afskårne hjørner



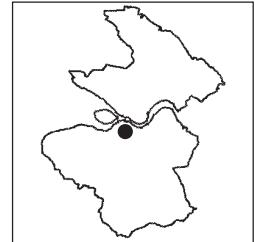
Sortglaseret tegl



*Bølgeplader i fibercement
Flere produktnavne, fx Eternit*

Redegørelse Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Bygningsudtryk

Kviste



Buett kvist



Rytterkvist (gavlkvist)



Taskekviste



Pultkvist



Pultkvist

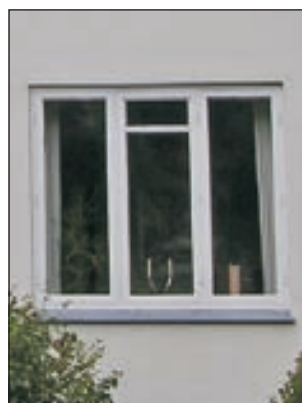
Vinduer



Småsprosset vindue med kitfals



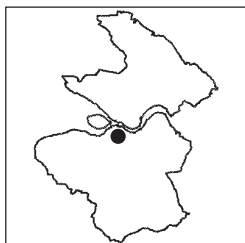
Lodret opsproset vindue med trækrude, 2 fag



Lodret opsproset vindue med trækrude, 3 fag



Dannebrogsvindue



Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

Bygningsudtryk

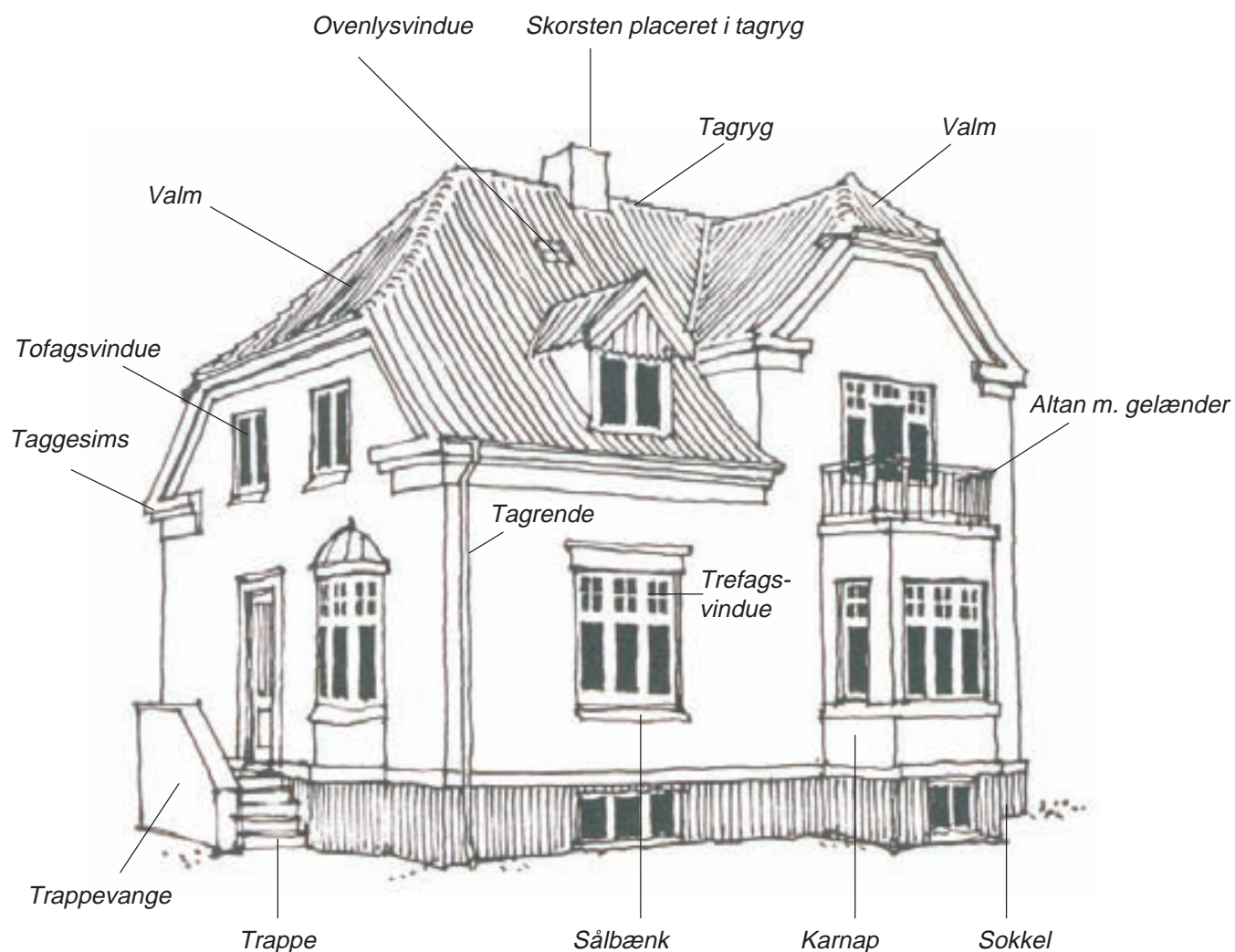
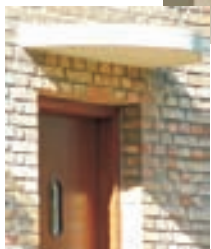
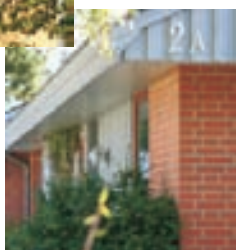
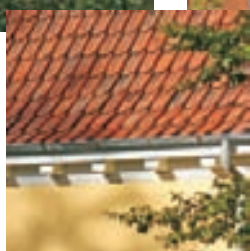
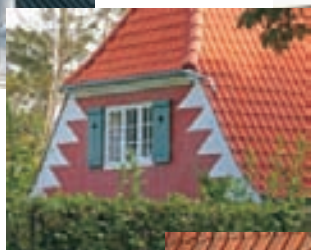
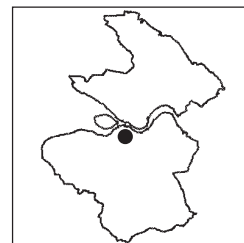


Illustration: Søren Vadstrup "Huse med Sjæl", Gyldendal 2004, side 45
Bygningsudtryk er tilføjet af Aalborg Kommune.

Redegørelse Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Stilarter og stilblade

De følgende 24 sider indeholder 12 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. De sidste seks sider giver ideer til udformning af garager og carporte og supplerer de 12 stilblade.

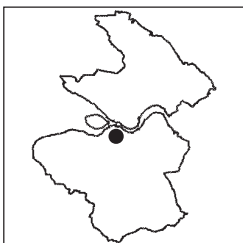
Områdets bygninger er blevet klassificeret efter de forskellige stilarter. Nogle huse "falder uden for" denne gruppering. Dette er alene udtryk for, at det ikke har været muligt at indplacere et hus i en af de stilarter, lokalplanen opererer med. Et hus kan således godt være både fint og bevaringsværdigt 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 - indholdsfortegnelse

1. HiVi ... Den historicistiske villa	18
2. NaRo ... Den nationalromantiske villa	20
3. KIHj ... Den klassiske historicistiske villa ...	22
4. BB Bedre Byggeskik-huset	24
5. NyKl ... Nyklassicistiske huse	26
6. FuVi ... Funkisvillaen	28
7. FuBu ... Funkisbungalowen	30
8. DaFu ... Den danske funktionelle villa	32
9. Stat Statslånshuset	34
10. M50 ... Murer mestervillaen fra 50'erne	36
11. Ty Typehuset	38
12. MoV .. Den modernistiske villa	40
Garager og carporte	42



Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

1. DEN HISTORICISTISKE VILLA

Historicismen dækker en periode fra midten af 1800-tallet til begyndelsen af 1900-tallet, hvor man valgte frit blandt de historiske stilarter – nederlandsk, italiensk eller fransk renæssance, engelsk gotik, barok, romantik osv. – fra byggeri til byggeri. Det enkelte hus kunne have elementer fra flere stilarter.

I villabyggeriet blev det italienske landhus et populært motiv med dets levende sammensætning af flere bygningskroppe. Et lille tårn med et lavt pyramidetag, en toetages bygning med samme flade taghældning og en-etages bygning med 45 graders saddeltag. Bygningskroppene var ikke organiseret i et symmetrisk hierarki, men i en slags charmerende knopskydning, der med tårnet øverst fik en vis pondus.

Gængs var også den enkle, murede, halvanden/etages villa med saddeltag, som man tilførte historiske referencer. Profilerede indramninger af vinduer og døre, gesimsbånd, udskåret træværk ved tagudhæng, facadeornamentik, karnapper, mønstermurværk m.m. Den historicistiske villa holdt af det

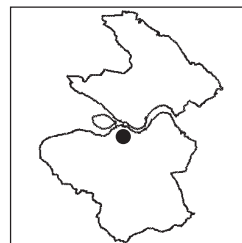


individuelle udtryk. Man prioriterede morsomme og stemningsfulde detaljer frem for historisk korrekthed og mådehold. For eksempel kunne en karnap være drejet diagonalt i forhold til huskroppen for at vække opsigt, eller husets sokkel var skrånende og med kvadernmønster som en reference til de rustikke, italienske landhuse.

Udsmykningen af facaden var vital for det historicistiske hus, forbilledernes brug af natursten som marmor, granit og sandsten var økonomisk krævende, så man gik nye veje. Facadestuk og betonafstøbninger erstattede naturstenen. Murværksdekorationen blev udført på egne præmisser: specielt formede teglsten kunne anvendes til gesimser og indramninger af døre og vinduer. Den glaserede teglsten blev indmuret som facadebånd eller indgik som en del af et raffineret mønstermurværk. Eller man indmurede teglstenen diagonalt for at opnå en rustik reliefvirkning. Træværket blev også dekoreret: tagudhængets spær kunne have ornamentale udskæringer eller være helt skjulte bag et vandret tagudhæng udført som et kassetteloft. Tagkvistene kunne have filigran af træ udskåret i et organisk mønster.

Redegørelse Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



1. DEN HISTORICISTISKE VILLA

ANBEFALINGER

Bygningsdele og overflader Den historicistiske villas ydre er ofte utraditionel i forhold til forbillederne, men konstruktioner og håndværket er det kendte traditionelle. Facaden kunne stå pudset eller i blank murværk. De pudsede mure var kalket eller behandlet med en indfarvet mørtel. Murværket var ofte opført af glatte maskinsten, et nyt produkt, beundret for sine præcise dimensioner. Fugerne var en del af facadens udtryk: skræbefuge eller tilbagetrukne fuger eller specielt formede med en fugeske. En skånsom afrensning af teglstenen og en retablering af fugerne vil revitalisere huset. Vandskuring eller tyndpudsning af facaden kan ikke anbefales.

Vinduerne var sprosseopdelt. Sidst i 1800-tallet vandt de lidt større rudefelter indpas. Farvesætning af trævinduerne var afstemt med facaden, eksempelvis farven på tagudhænget eller de kulørte teglsten i facaden. Det kan ikke anbefales at udskifte til vinduer af plast eller aluminium; stofligheden er for fremmed. Tagbeklædningen var teglsten eller naturskifer;

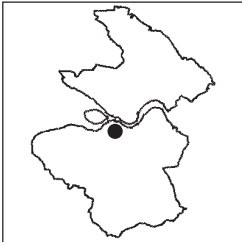


en vigtig del af husets stoflighed, og et udtryk, som ikke kan opnåes med andre tagmaterialer.

Bygningsændringer og tilbygninger Den såkaldte italienske landvilla er en komposition af forskellige bygningskroppe, som kan ændres eller tilbygges. Den historicistiske halvandenetages villa har ofte et mere fastlagt formsprog med symmetri og præcise proportioner. Uanset type kræver ændringer betydelig faglig indsigt og historisk indlevelse.



Planbestemmelser: se side 54



Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

2. DEN NATIONALROMANTISKE VILLA

Den nationalromantiske villa – fra 1890'erne og frem til første verdenskrig – skulle være individuel og stemningsfuld. Den velkendte klassicisme og italienske renæssance fandt man stiv og hæmmende. Man fandt nye motiver i det "ægte" hjemlige og i det nordiske. Motiver som landlige bindingsværkshuse, malede svenske træhuse, norske stavkirker, danske middelalderborge, vestjyske strandgårde. Bygningskroppene kunne nu sammensættes på organisk vis af flere forskellige enheder og var ikke bundet af en stram symmetri. Man sværmede for detaljer med "morsomme" referencer som udskårne trægavle med vikingsymboler, sokler udført i kampesten, dørhåndtag med dyremotiver, og indvendigt de rustikke bjælkelofter.

I den nationalromantiske villa ville man gerne fremvise det gode håndværk, den flotte konstruktion og brugen af "hjemlige" materialer som røde teglsten, kalket murværk og især træværket i tagkonstruktionen og bindingsværket. Et symbol på tidens forkærlighed for det nationale og naturen.



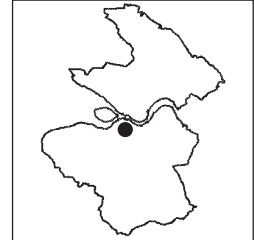
Arkitekturen var livlig og farverig. Villaen måtte gerne udtrykke ejerens personlighed via valget af arkitekturmotiver, det krævede til gengæld et godt arkitektonisk greb at indpasse disse påfund i en harmonisk helhed. En præcis bygningskrop med et stort saddeltag kunne være den rolige ballast, til markante tagkviste og en spraglet facade med både kalket murværk og blank mur samt vinduer i forskellige formater. Medens en sammensat bygningskrop med et ensartet materialevalg kunne opnå en stofflig homogenitet.



Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



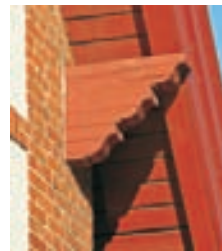
2. DEN NATIONALROMANTISKE VILLA

ANBEFALINGER

Bygningsdele og overflader Sokler af granit, mure med røde teglsten, kalket murværk eller murværk med bindingsværk blev betragtet som nationale og "naturlige". Man eksperimenterede med at sammensætte de forskellige murværkstyper, og man fremhævede særlige detaljer som udskårne bindingsværkskonsoller og glaserede teglsten.

Saddeltaget var dækket med teglsten eller naturskifer, i sjældne tilfælde tagspån eller tækning med strå. Taget havde udhæng med synlige, taktfaste spær, der var dekorerede og udskårne. I gavlen var vindsmeden et yndet objekt for farvesætning og ornamentik. Tagkviste kunne være fremhævet med bindingsværk eller malede træværksdetaljer. Kvistene kunne også være små og diskrete, placeret i flere etager for at fremhæve tagfladens størrelse.

Vinduerne var oftest småsprossede og udført med kitfalse. Formaterne varierede, ligesom vinduesoverliggerne kunne være murstik i store cirkelslag eller flade granitbjælker.



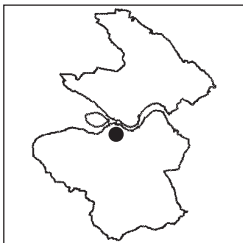
Mur- og træværk, vinduesoverligger og -indramninger m.m. kunne være udsmykket med ornamenten fra nordisk mytologi eller med rene geometriske figurer og mønstre.

Den nationalromantiske villa har et kraftfuldt udtryk; der spilles på kontraster i materialer og farvesammensætninger, på kontraster i bygningsformerne. De livlige facadeelementer indgår i en afbalanceret komposition. Det kan ikke anbefales at ændre vinduesformater, dæmpe farvesætningen eller sløjfe bygningsdetaljer med mere, det vil svække udtrykket.

Materialer og konstruktioner er generelt af god kvalitet og egnet for hensigtsmæssig renovering. Specielle bygningsdele vil kræve ekspertbistand.

Bygningsændringer og tilbygninger Den nationalromantiske villas arkitektur er robust og markant. De forskellige udgaver, såsom den stramme bygningskrop med det livlige facadeudtryk eller den organisk sammensatte bygningskrop med det forholdsvis rolige materialevalg, kan tilbygges eller ændres, når man viderefører deres formudtryk, materialevalg etc.. Men det kræver en indlevelse i den enkelte bygnings karakteristika.

Planbestemmelser: se side 56



Redegørelse

Lokalplan 05-080

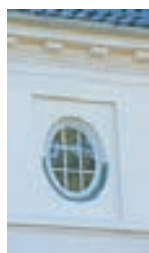
Skovbakkevej m.fl., Hasseris

3. DEN KLASSISKE HISTORICISTISKE VILLA

I den sidste del af 1800-tallet og i starten af 1900-tallet var der mange stilarter i spil; et fælles træk var, at de alle refererede til de såkaldte historiske stilarter. Fællesbetegnelsen for perioden er *historicismen*. En del af stilarterne havde udspring i den klassicistiske arkitektur, hvor den ældste inspiration er templer og bygningsanlæg fra det antikke Grækenland. Her var ambitionen at opnå den ideale skønhed gennem enkelhed og smuk proportionering.

Det betød, at bygningerne skulle bestå af enkle, geometriske volumener, der var symmetriske om en centerakse. Alle bygningsdele skulle dimensioneres efter et sæt proportionsregler; regler, som var et resultat af opsummering af århundreders æstetiske erfaringer. Vinduesstørrelser og deres placering i facaden, facadehøjden i forhold til tagfladen eller et rums længde, bredde og højde – gav reglerne svar på.

For den *klassicistiske* villa er det enkle udtryk vigtigt. Bygningen skal opfattes som en helhed, som de enkelte bygningsdele og udsmykninger indordner sig under. Karakteristisk for villaen er, at dens midterparti ofte er trukket frem fra facaden



Palæstilen er en yngre stilart, der benytter sig af klassicismens motiver for at opnå en bygningsmæssig pondus. Her er klassicismen mere et ydre formsprog. Mansardtaget, som kendes fra franske slotte, var et populært tema hos *palæstilen*. Den *klassicistiske* villas vægge er glatpudsede og kalkede; det udtryk, der kom tættest på forbilledernes puds og marmor. Den *barokke* villa havde flere stofflige elementer i sit udtryk, for eksempel portaler, udført i granit eller sandsten.

og foroven afsluttet med en flad gavltrekant. Udsmykningen omkring døre og vinduer er enkel, vinduesformaterne på den enkelte etage er ens, facaden kan være prydet med søjler af græsk tilsnit, enten de er fritstående og danner en loggia, eller at de udgør en del af selve facadevæggen.

Ved den *barokke* villa er symmetrien også dominerende, men ikke mere, end at den kan brydes af enkelte bygningsdele, for eksempel ved påbygning af en halvcirkulær karnap i gavlen med hvælvet tagform. Facaderne er livlige og plastiske. Dekorationer udføres ofte med sving og konkave buer, og profileringen er markant. Gavltrekanter kan udføres med "knækkede" linier, den regulære geometriske trekant erstattes af en mere raffineret form. Vinduesformaterne er ikke altid ens i hele facaden, for eksempel kan små, ovale vinduer kontrastere de store rektangulære. Den *barokke* villa kan betegnes som en mere frigjort og underholdende udgave af klassicismen.

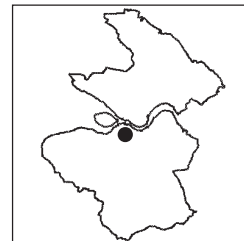
Det klassicistiske udtryk er velegnet til større huse; symmetrien og proportionerne skaber arkitektonisk orden og giver bygningen en vis pondus.



Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



3. DEN KLASSISKE HISTORICISTISKE VILLA

ANBEFALINGER

Bygningsdele og overflader De ældste klassicistiske huses pudrede vægge fremstod i mørtelens naturlige farve. Senere kom farvesætningen, og den blev et evigt diskussionsemne – for eller imod en hvid facadefarve. De kulørte bygninger var kalket røde eller gule, eller pudset med en indfarvet mørtel i en gråbrun farveskala. De indfarvede mørteler er vanskelige at reparere; kontakt eksperter i ældre byggeteknologi. Kalkning af væggene har store tekniske og æstetiske fordele. Vinduesformater og rudedeltstørrelser er nøje proportioneret. Vinduerne er indvendigt hvidmalede for at sprede lyset bedst muligt. Udvendigt kunne der være forskellige kulører, men oftest hvidt. Trævinduernes proportioner og stoflighed er en afgørende detalje i helheden; de kitfalsede smalle sprosser kan ikke erstattes med diverse similisprosser, som fx ligger mellem glaslagene. Taget er dækket med teglsten, ofte sortglaserede, eller naturskifer; der findes ikke alternativer til disse tagmaterialer.

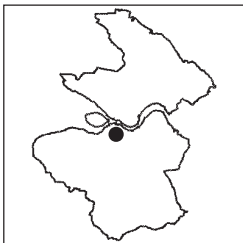


Overgangen mellem tag og facade er markeret af en profileret taggesims, den findes i flere varianter, oftest med tandfriser. Det er en detalje, som er styrende for hele husets detaljering, eksempelvis rammerne omkring vinduer og døre. Ved tagkviste er tag og flunker udført i zink. Ved mansardtage har kvistene ofte et buet tag, ellers er kvistene udført med en flad gavltrekant.

Indgangsdøren har ofte en nærmest portalagtig fremtræden, understreget af en monumental indgangstrappe med et tilhørende, kunstfærdigt gelænder – en af mulighederne for at tilføre den noget skematisk klassicisme et individuelt præg. Ved den barokke villa var indgangsdørens udsmykning gerne effektiv. Udsmykninger og ornamentter havde klassiske motiver, som kunne gå fra frugtklaser, guirlander og egeløvsranker til antikke vaser og krukker.

Bygningsændringer og tilbygninger Den klassicistiske ide er orden, enkelhed og proportioner. Følges disse "spilleregler" er det en helstøbt bygning, som i princippet ikke kan ændres. Mindre tilbygninger og ændringer vil spolere den klassicistiske helhed. Ved større bygningsændringer er det muligt at skabe en ny helhed med det klassicistiske formsprog.

Planbestemmelser: se side 58



Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

4. BEDRE BYGGESKIK-HUSET

Bedre Byggeskik-bevægelsen blev etableret i 1915. Men allerede i 1907 havde akademiske arkitekter etableret *Tegnehjælpen*, hvor der blev ydet en prisbillig rådgivning til bygherrer og især bygmestre. Man havde i flere år interesseret sig for den enkle, danske byggetradition – en stilfærdig saglighed, præget af solide håndværkstraditioner. Det var disse erfaringer, disse traditioner, som man ønskede at udbrede. Tidens byggeboom havde efter bevægelsens opfattelse afsløret så stort ukendskab til kvalitet og tradition blandt bygmestrene, at der var behov for kyndig vejledning.

For bevægelsen var stilarten ikke det primære – blandt hus typerne var der spor af nybarok, nordisk gotik, nationalromantik, nyklassicisme – man forsøgte at skabe en generel forståelse for kvalitet i byggeriet. God, klassisk proportionering, korrekte detaljer og ærlighed i valget af byggematerialer var budskabet. Man ønskede, at husene skulle være enkle, hjemlige og smukke, samt at indretningen skulle være praktisk og tidssvarende.



Proportionerne angik især forholdet mellem facaden og taget, vinduernes størrelse i forhold til facaden og ikke mindst deres placering i facaden. Bevægelsen anviste "korrekte" eksempler på udførelse af bygningsdetaljer som skorstene, tagkviste, tagfod, gesimser, murstik, sålbænke m.m.



Tanken om det enkle og homogene materialevalg kom til at betyde en synlig forskel. Facaderne kunne opføres i blank mur med røde teglsten eller med en glatpudset overflade, der var kalket. Det gjaldt også for facadernes udsmykning, der begrænsede sig til taggesims og hjørnekvadrer. Det var et opgør med den ellers fremherskende trang til facade-dekorationer, eksempelvis vinduesindfatninger og gesimsbånd, udført oppudset i mørtel, illuderende natursten, facadeguirlander udført i stuk, mønstret murværk i kulørte teglsten; det var nu ildeset. Murstensarkitekturen var svaret på den ønskede enkelhed og ærlighed, samtidigt blev teglstenen betragtet som en national reference. Tagbeklædningen var enten naturskifer eller teglsten.

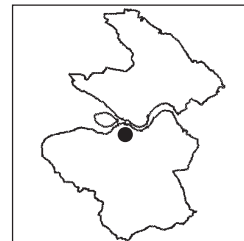
Rødstensvillaen i halvanden etage med rødt tegltag og halvvalmede gavle og symmetriske vinduer er den mest kendte eksponent for *Bedre Byggeskik*; det er dog kun en enkelt af det brede spekter af hustyper, som bevægelsen fremhævede.

De engelske ideer om havebyen vandt indpas samtidigt med *Bedre Byggeskik*-bevægelsen og førte til fine bebyggelser præget af homogenitet.

Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



4. BEDRE BYGGESKIK-HUSET

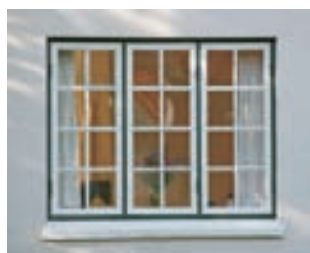
ANBEFALINGER

Bygningsdele og overflader Bedre Byggeskik-huset kan være djærvt eller meget forfinet, men kendetegnende er de klassiske proportioner og håndværksmæssig kvalitet.

Den røde teglstensmur er robust og patinerer smukt. Fugerne vil ofte blive mørnede, og her er en udkrasning og ny opfugning løsningen. Det kalkede murværk har store stoflige kvaliteter, og er underlaget sundt, det vil sige fri for fugtskader, så har kalkningen en relativ lang levetid.

Vinduerne er ofte en del af husets klassiske proportionering, hvor der er sammenhæng mellem rudefelternes størrelse og hele vinduets størrelse, som igen er proportioneret efter facadens mål. Ændrer man vinduernes formater, får det betydning for husets helhedsudtryk.

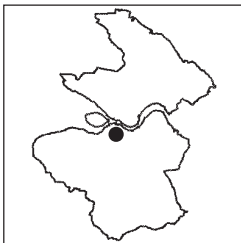
De kitfalsede vinduer og den tilhørende profilering af sprosser og karme giver lysindfald af stor kvalitet. Vinduer udført af kernetræ har med den rette overfladebehandling en særdeles lang levetid. Vil man begrænse vinduernes varmetab tilrådes forsatsrammer.



Teglsten er sammen med naturskiferplader de anvendte tagmaterialer. De blev betragtet som smukke og ærlige materialer og er væsentlige for husets stoflighed. Eternit, stålplader eller farvede cementsten kan ikke anbefales som tagbeklædning. Glaserede teglsten anvendt på rødstenshuse er for "prangende" i forhold til Bedre Byggeskiks tanker om ærlighed og mådehold i materialevalget.

Bygningsændringer og tilbygninger Et Bedre Byggeskikshus proportioneret efter de klassiske regler er ikke umiddelbart disponeret for ændringer og tilbygninger, fordi det vil forstyrre helheden af symmetri og balance. Man kan foretage ændringer og tilbygninger, når man viderefører bygningens formsprog i form af gavlkviste, karnapper, vinterstuer, som i forvejen er kendte elementer i Bedre Byggeskiks formsprog. Større tilbygninger er sjældent mulige uden at helheden lider skade.

Planbestemmelser: se side 60



Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

5. NYKLASSICISTISKE HUSE

Nyklassicismen er fra tiden omkring første verdenskrig og frem til 1930, og det er den sidste af de såkaldte historiske stilarter. Den er et opgør med den forudgående tids tendens til at overbrodere husene med mere eller mindre tilfældigt valgte facadeeffekter. Nu stilede man efter det enkle udtryk, hvor huset opnåede ro og værdighed alene i kraft af sine proportioner.

Enkeltheden fandt man inspiration til i den græske antik, klassicismen, hvor man havde raffineret proportioneringskunsten for at præstere den ideale skønhed. Det var ikke målet, at nyklassicismens huse skulle være antikke; de skulle være tidssvarende og saglige, men med antikkens skønhed og til dels også dens monumentalitet. Man benyttede de klassiske regler til proportionering af husene. Reglerne beskrev nøje de "korrekte" forholdstal mellem facadehøjde og -bredde, vinduernes proportioner, forholdet mellem vindueshuller og murpiller, rummernes loftshøjde i forhold til deres arealstørrelse osv.



Det nyklassicistiske hus stod frit i sit materialevalg. Det kunne være opført i blank murværk, være pudset groft med en indfarvet mørtel eller være glatpudset med en kalket overflade. Ligesom indramningen af hoveddøren kunne være af granit, kalksandsten, blank murværk eller kalket murværk. Det vigtigste i materialevalget var, at farve og stofflighed ikke virkede påtrængende, men stilfærdigt understøttede husets volumen og proportioner.



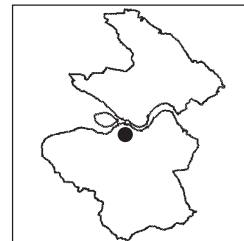
Nyklassicismen troede på sine enkle virkemidler. Et facade-tema var modsætningen mellem de "hele" flader og en enkelt fremhævet bygningsdel. I en velproportioneret facade kunne vinduerne fremstå som anonyme vindueshuller, hvor kun en beskeden sålbænk ragede frem af facaden, medens den centralt placerede hoveddør ville blive fremhævet desto mere effektivt af sine klassicistiske indramninger af døren. En stor tagflade, der kun har påbygget en beskeden kvist, centralt placeret, er et andet eksempel på modsætningen mellem helheden og den enkelte bygningsdel.

Nyklassicismens formsprog var velegnet til større bygninger, men det lykkedes også at skabe en smuk fortolkning af den almindelige danske halvandenetages hustype. Her var det især proportionerne mellem tagfladen og de murede facader, som var vigtig.

Symmetrien var et "must" for nyklassicismen, det kunne give visse bindinger i forhold til en funktionel indretning af husene. Til gengæld var proportioneringsreglerne nærmest garant for velbelyste rum.

Redegørelse Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

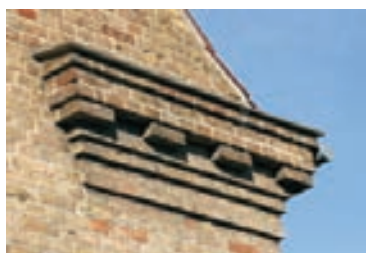


5. NYKLASSICISTISKE HUSE

ANBEFALINGER

Bygningsdele og overflader Nyklassicismens huse er ambitiøse i særlig grad. Der er stor opmærksomhed på, at detaljerne er gennembearbejdede, præcise og afstemte i forhold til helheden. De små ruders proportioner kan genfindes i hele vinduets proportioner, og rudestørrelsen skulle helst være den samme i alle vinduer, om det er i kælder, stueplan eller på første sal.

Profilering var et vigtigt emne for nyklassicismen; det betød, at man i facaden markerede overgangen mellem tagflade og mur ved en "profileret" taggesims, ligesom man i stuerne markerede overgangen mellem væg og loft med en loftgesims. Denne profilerings skulle ifølge teorierne være tydelig og samtidig tilpasset huset, så den ikke ødelagde helheden. Det blanke murværk skulle have et ensartet udtryk og var ofte muret op med en fyldt skræbefuge. Ved kalkede huse er der forskellige farver på murfladen og taggesimsen. Huse pudset med indfarvet mørtel havde ofte gråbrune nuancer, som det er vanskeligt at reparere, men det er vigtigt for at kunne bevare

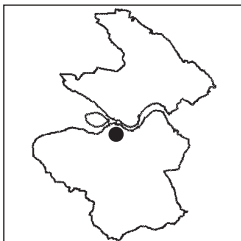


husets unikke stofflighed. Det anbefales at kontakte eksperter i ældre byggeteknologi.

Bygningsændringer og tilbygninger De nyklassicistiske huse er tænkt som færdige helheder, hvori indgår proportionerne på vinduer, døre, kviste osv. Tilfører man huset nye formater eller tilbygger ved knopskydning, så ryger helheden og husets kvalitet. Ved tilbygninger og bygningsændringer anbefales det at videreføre det nyklassicistiske koncept.



Planbestemmelser: se side 62



Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

6. FUNKISVILLAEN

Den internationale funktionalisme markerede sig i 1920'erne og 30'erne med sit nyskabende kubistiske formsprog. Formsproget tog man helhjertet til sig i den danske funkisvilla, medens den nye byggeteknologi med vægge af jernbeton i den danske version blev til teglstensmure med skjulte indbyggede jerndragere, som kunne bære det tunge murværk ovenover de store vinduesåbninger. Netop friheden til at placere vinduer og altaner i facaden efter rent funktionelle krav som lys og udsigt var en central ide i funktionalismen.

Facaderne blev forenklet til murflader og vindueshuller, "renset" for ornamenten og dekorationer, så de kunne fremstå med en geometrisk klarhed. I den kubistiske arkitektur ville man fremvise huskroppen som en sammensætning af enkle geometriske volumener – kuber, cylindere, skiver osv. Sammensætningen af volumenerne blev bestemt principielt ud fra funktionelle krav, men samtidigt med et blik på den kompositoriske helhed. En skulpturel helhed præget af et dynamisk spil mellem tyngde og lethed var idealet.



Tunge altaner, der nærmest svævede ud fra facaden, eller store, massive vægflader opført henover store vindueshuller med spinkle sprosser var effekter, der kunne "dramatisere" bygningskroppen. Funkisvillaens flade tage og tagterrasser understregede bygningens kubistiske udtryk.

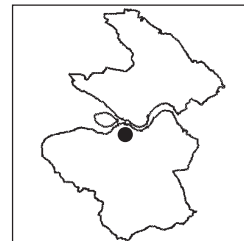
Facaderne var oftest muret op og kun sjældent opført i jernbeton. De murede flader kunne være glatpudsede med malerbehandlet eller kalket overflade. De kunne være groft pudsede med en indfarvet mørtel eller de kunne stå i blank mur. Endelig kunne de enkelte bygningsdele være opført i hver sin farve teglsten for at fremhæve volumenerne. Det var vigtigt, at muren fremstod som en ensartet flade.

Udvendige trapper eller altaner var formdannende elementer, hvad enten de var integreret i helhedens geometriske udtryk, eller de var udført med spinkle jernbetonkonstruktioner og jerngelændere som kontrast til den massive bygningskrop.

Vinduernes formater og udformning var også vitale for det kubistiske udtryk. Et lille cirkulært vindue kunne betone husets tyngde, medens et let udkraget hjørnevindue kunne understrege bygningens præcise volumen.

Redegørelse Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



6. FUNKISVILLAEN

ANBEFALINGER

Bygningsdele og overflader Funkisvillaens moderne kubistiske arkitektur fungerer i kraft af, at bygningsformen fremstår præcis, at overfladerne er en ensartet flade, og at bygningens detaljer er enkle, til tider endda elegante. Det kan ikke anbefales, at man slører bygningens skarphed ved at tilføje gesimser, tagudhæng, udvendige tagrender og -nedløb, kraftige sålbænke ved vinduerne og lignende.

Af de forskellige overflader som funkisvillaen fremtræder i er den groftpudsede med indfarvet mørtel den vanskeligste at reparere. Her kan man kontakte eksperter i ældre byggeteknologi. Vandskuring af mure giver en overflade uden funkisvillaens påtænkte skarphed.

Vinduerne var udført med en slankhed i rammer og sprosser af jern eller træ, som raffinerede facaden. Brede rammer og flade profiler kan ikke anbefales.

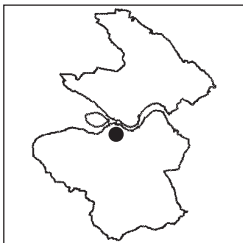
Et spinkelt halvtag over indgangsdøren, en udvendig trappe eller altan i jernbeton med et fint svunget gelænder er vigtige bygningselementer for helheden.



Bygningsændringer og tilbygninger Den kubistiske arkitektur kan rumme mange udtryk, høj eller lav, åben eller lukket facade, og i princippet kan nye volumener bygges til inden for konceptet. Men de "frie" tilbygningsmuligheder fordrer disciplin i udførelsen. Videreførelse af det enkle formsprog, stoffligheden og detaljerne er et *must*, men vanskeligst er det at skabe en ny harmonisk og dynamisk, kompositorisk helhed. Det kræver kompetent rådgivning.



Planbestemmelser: se side 64



Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

7. FUNKISBUNGALOWEN

Den internationale funktionalisme fik i 1930'ernes Danmark sin egen version i form af funkisarkitekturen. Bungalowen er en bevidst fortolkning af de moderne strømninger. Den tog det kubistisk inspirerede formsprog til sig i en udgave, der blev tilpasset dansk byggeteknologi og dansk vejrlig.

Bungalowen har to karakteristiske, arkitektoniske elementer – grundplanens kvadratur og pyramidetaget. Grundplanen kan være et regulært kvadrat eller et modificeret kvadrat, hvor der er "skåret" elementer ud og/eller bygget elementer til kvadratet. Den kvadratiske grundform giver husets volumen karakter af en terning. Terningen bearbejdes i et moderne formsprog med udskæringer til for eksempel hjørnevinduer og terrasser og med tilbygninger af for eksempel udvendige trapeanlæg. Man "legede" med de skulpturelle effekter, men det var dog pyramidetaget med den lave hældningsgrad og det elegante udhæng, som visuelt karakteriserede hustypen og relaterede den til den danske tradition.



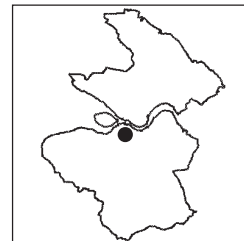
Bungalowen er opført i teglsten, der kan være pudset og malet eller stå i blank mur. Murværket kan have indbygget vandrette striber eller felter i en kontrasterende farve, en slags geometriske "dekorationer", som indgår i facadens kubistiske udtryk. Tagets beskedne taghældning hindrer en praktisk udnyttelse af tagrummet, derfor er husets stueplan hævet op over terræn, så der kan blive plads til kælder med vinduer. Den forøgede facadehøjde havde en god effekt på husets kubistiske udtryk.



Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



7. FUNKISBUNGALOWEN

ANBEFALINGER

Overflader og bygningsdele Pyramidetaget med den flade taghældning var dækket af enten eternitskifer eller tagpap, medens tage med høj rejsning var dækket af teglsten eller eternitskifer. Ved de lave hældninger er det vigtigt, at taget fremstår med en plan overflade; bølgeeternitplader og lignende profilerede beklædninger slører husets visuelle skarphed.

De synlige tagrender i zink har et halvcirkulært eller et rektangulært profil. Tagrendernes præcision i udførelsen er en vigtig detalje for husets fremtræden.

Murværket fremstod som en plan flade uden gesimser eller kraftige, murede sålbænke til at forstyrre fladen. Sålbænke var udført i metal med et lille fremspring fra facaden, ofte en elegant detalje.

Vinduerne kunne være med rammer af træ eller jern, og de havde lodrette sprossedelinger. Der skabtes en harmoni mellem vinduesformaterne ved at gentage feltstørrelsen fra de små vinduer som oplukkelige felter i de store vinduer.

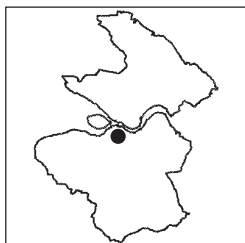


De udvendige trapper kunne have en diskret rolle i helheden eller være udformet som markante, skulpturelle anlæg. De var murede op eller støbt i beton, trinene var ofte beklædt med klinker, for eksempel Hasleklinker. Lette rækværk i jern kontrasterede murværkets tyngde.

Bygningsændringer og tilbygninger I princippet er det kubistiske formsprog åbent over for variationer, idet det opererer med forskellige former og formater. Men i praksis udgør facadeudtrykket en kompositorisk helhed. Der er en balance mellem vindueshullernes placeringer, døråbninger, placeringen af udvendige trapper, terrasser, facadelængde og -højde, som er vital for husets udtryk. Ved bygningsændringer anbefales det at videreføre det kubistiske formsprog og have stor opmærksomhed på helheden.

Bungalowens enkle udtryksmidler – den skarpe tagflade og murfladen med de præcise åbninger – understreges af enkelheden i detaljerne. Det betyder også, at typen er sårbar over for at få tilført "fremmede" elementer såsom småsprossede vinduer, vinduer med brede rammer, rokokodøre og lignende.

Planbestemmelser: se side 65



Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

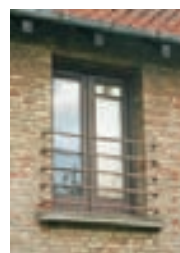
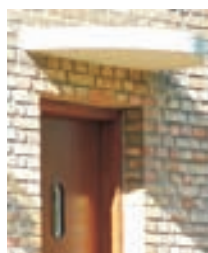
8. DEN DANSKE FUNKTIONELLE VILLA

Stilarten *den funktionelle tradition* fra 1930'erne har to inspirationskilder. Fra *den internationale funktionalisme* kom ideen: at et moderne hus skulle indrettes til en enkel og naturlig ramme om dagliglivet – funktionelt. Samtidigt ville man bevare den danske tradition for sagligt byggeri tilpasset klimaet og danske byggematerialer. Kort sagt, man tog de funktionalistiske ideer til sig, men formsproget og materialevalget skulle være dansk.

Med de nye ideer som drivkraft videreudviklede man det traditionelle, murede enfamiliehus med tegltag. Huskroppen blev forenklet og raffineret, så den fremstod med en næsten kubistisk klarhed. Væk var de historistiske detaljer og kravet til symmetri i facaderne. Det funktionelle fik betydning. Vinduer og altaner kunne placeres efter sol og udsigt, skorstenen kunne placeres fremme i facaden, når det var hensigtsmæssigt. Huset kunne bestå af flere, præcise bygningskroppe i forskellige størrelser, sammensat så de tilpassede sig terrænet optimalt, diagonalt på grunden, om det skulle være.



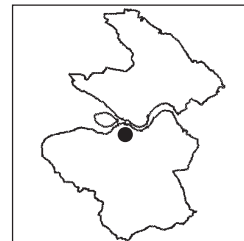
Husets tværsnit kunne være asymmetrisk med en stor tagflade til den ene side og en lille til den anden. Køkkenet blev udvidet med spiseplads; opholdsstuen blev husets største rum, hvor man prioriterede let adgang til terrasse og have.



Den funktionelle tradition var ambitiøs; man ønskede at give "funktionen" en smuk, enkel form. Enkelheden betød omhu med den håndværksmæssige udførelse af bygningsdetaljerne, så de fremstod diskrete og elegante. Man tilstræbte en forfinet materialevirkning. Murværket kunne fremstå som groft afrevet, kalket puds eller i blank mur med blødstrøgne sten i deres diskrete farvespil. Taget var teglbelagt, og man benyttede både lave og stejle hældningsgrader. En detalje som tagfoden blev dyrket ihærdigt i variationer fra tagfod uden udhæng til en beskeden muret gesims, til tagudhæng med synlige spær eller et udhæng med vandret, pudset underside. Vinduerne kunne have forskellige formater og asymmetriske placeringer, men facaden skulle have en kompositorisk ro og helhed. Den engelske *cottagestil* var med sin begejstring for de enkle konstruktioner, håndværket og det regionale en inspiration for *den funktionelle tradition*, uden at man overtog cottagestilens hang til nostalgiske og rustikke bygningsdetaljer. *Den funktionelle tradition* blev en nyskabende stilart, der altid søgte at bevare det danske i udtrykket. En svær balancegang; det måtte ikke være nostalgisk eller modepræget; man sigtede efter et mere tidløst, klassisk udtryk.

Redegørelse Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



8. DEN DANSKE FUNKTIONELLE VILLA

ANBEFALINGER

Bygningsdele og overflader Den funktionelle villa kendetegnes af enkelheden i bygningsdetaljer, en raffineret stofflighed, saddeltaget og murværket. Murene kunne være groft pudsede eller blanke, blødstrøgne teglsten med tilbagetrukne fuger, der sammen med tegltaget gav huset stofflig karakter. Vandskuring og lignende behandlinger af murværk samt udskiftning af tagbeklædning med eternitplader, cementtagsten og tilsvarende spolerer stoffligheden.

Vinduerne kunne være med træ- eller jernkarme og oftest todelte med lodrette sprosser; farverne var afstemt med murværket eller hvide. Nogle hustyper havde vinduer med skodder. Sålbenke var i metal med et lille fremspring. Entredøre var malede eller lakerede pladedøre. Småsprossede vinduer og plasticvinduer er fremmede for husets udtryk.

Altaner var opmurede i et kubistisk udtryk, eller, som en kontrast til husets tyngde, en let betonplade med jerngelænder. Tagfodsdetaljen – udhæng eller taggesims samt tagrende – er

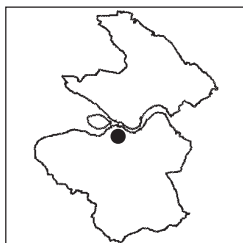


vigtig, den strammer husets kontur op. Ved nogle typer er tagrendens rektangulære tværsnit en markant detalje.

Bygningsændringer og tilbygninger Den enkelte villas udtryk udgør en kompositorisk helhed. Der er balance mellem huskroppen(ene), tagform, vinduesformater, materialevalg og detaljer. Men konceptet er principielt fleksibelt, det kan ændres og tilbygges, en ny helhed skabes, når husets karakteristika og formsprog respekteres.



Planbestemmelser: se side 67



Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

9. STATSLÅNSHUSET

Initiativet til statslåns huset medførte både en stigning i byggeriet af "økonomiske" enfamiliehuse og en stimulering af byggebranchen til nytænkning. Udfordringen var at bygge huse inden for den fastsatte økonomiske ramme og dermed opnå de favorable statslån. Løsningen var nye konstruktioner, der minimerede materialeforbruget, nye superfunktionelle planløsninger uden spildplads, og brugen af nye, billigere byggematerialer som gasbeton og letklinkerbeton.

Ordningen med statslåns huse fungerede fra 1938 til 1958. Der var stor fokus på udviklingen af nye ideer, blandt andet blev der afholdt arkitektkonkurrencer om nye hustyper. Typerne kom i praksis til at spænde fra det beskedne murermeisterhus over en nyfortolkning af det enkle, danske, murede hus med saddeltag til det modernistiske elementbyggeri. Fælles var en nøgtern enkelhed i udtrykket.

En beskeden facadehøjde og en tagkonstruktion med lav taghældning blev en gængs måde at reducere materialeforbruget på. Nyt var lofter, der fulgte tagets hældning og dermed optimerede den indvendige udnyttelse af tagformen.



I indretningen erstattede spisepladsen i køkkenet tidligere tiders spisestue, opholdsstuen blev gjort større, samtidig accepteredes det, at der var direkte adgang til soverum fra opholdsstuen.

Cykler og brændsel blev placeret i kælderen, der ofte kun udstrakte sig under en del af huset. Eller man tilbyggede et udhus i beskeden skala. Udhuse påbygget som en forlængelse af taget på hovedhuset blev et nyt og populært motiv.

Var der terrænfald på grunden, kunne man økonomisere materialeforbruget ved at lave niveauforskelle i huset og samtidigt opnå afvekslende, rumlige virkninger.

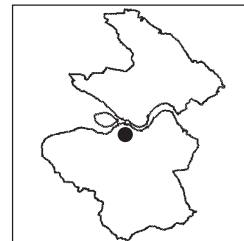
Bygningsdetaljer som tagrender, sålbænke, vindskeder osv. fik generelt et enkelt og diskret udtryk.

Statslåns huset fik flere udtryk. Fra den stilfærdige fortsættelse af den danske tradition til det arkitektoniske, ambitiøse udtryk, der på selvstændig vis forvalter statslåns husets præmisser – en optimal materialeøkonomi – i en præcis og funktionel bygningskrop, hvor det dekorative fremkommer via proportioneringen af bygningsdelene og af de robuste materialers stoflighed. Et udtryk, der også ses i *den funktionelle tradition og modernismen*.

Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



9. STATSLÅNSHUSET

ANBEFALINGER

Bygningsdele og overflader Statslånshuset blev opført i håndværkerregi, men med nye materialer og metoder.

Ydervæggene var oftest af teglsten. Nyt var vægge af gasbeton eller letklinkerbetonblokke, der blev pudset og malerbehandlet. Der forekom også ydervægge sammensat af blank mur, pudset overflade og/eller træbeklædning.

Vinduerne var med store rudelister eller todelte, rammerne malet træ, i nogle tilfælde mahogni og hvidmalet træ. Ikke alle vinduer var oplukkelige, enkelte var forsynet med en træk-rude. Med de lave facadehøjder kunne man nu erstatte de murede vinduesoverligger med en tagrem og udføre vinduer og døre som snedkerpartier. Entredøre var oftest pladedøre med lakeret naturtræ.

Småsprossede vinduer er fremmede for husets arkitektur og plasticvinduer vil ofte skæmme dets stofflighed.

Tagdækningen ved lave taghældninger var eternitskifer eller -bølgeplader. Ved renovering er tagpap på lister et alternativ.

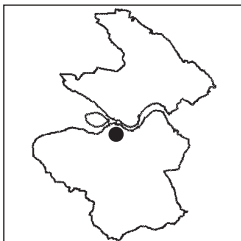


Ved farvesætningen ønskede man at skabe kontrast mellem de forskellige bygningsdele – murværk, vinduer og træværk. Det udtrykte husets konstruktive og stofflige klarhed, som forsvinder, hvis alle husets overflader males i samme farve.

Bygningsændringer og tilbygninger Statslånshuset spænder fra det anonyme til det raffinerede. Alle typer kan principielt tilbygges eller ændres. Men det kræver indlevelse i husets karakteristika og videreførelse af dets skala og udtryk.



Planbestemmelser: se side 69



Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

10. MURERMESTERVILLAEN FRA 50'ERNE

Murermestervillaerne er efterkrigstidens drøm om det solide håndværkerhus.

Hustypen er en variant af den mest udbredte danske hustype: det halvandenetages hus opført i teglsten og med tegltag. Hvor *Bedre Byggeskik* og *Den funktionelle tradition* tidligere havde bearbejdet typen ud fra bestemte arkitektoniske ideer, så er 50'ernes murermesterudgaves idegrundlag mere under spillet og i stedet styret af en blanding af håndværksmæssig tradition, tilsat få nyskabelser, samt en stor forkærlighed for teglstensarkitekturen. En forkærlighed, der kunne udvikle sig til, at den ellers så nøgterne hustype fik tilføjet enkelte, nostalgiske facadedetaljer.

Til gengæld var der stor konsekvens omkring hustypens to arkitektoniske grundelementer: Taget og murværket.

Et markant tag med et stort tagudhæng, 45 graders taghældning dækket med teglsten og båret af synlige, taktfaste spær. Murstenen skulle helst være blødstrøgen, den gule sten gerne flammet og den røde i en klar rød farve. Fugerne var trukket



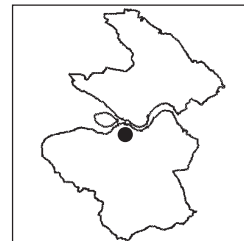
lidt tilbage for at fremhæve stenenes rustikke stoflighed, der var en stærk kontrast til det malede træværk. Kontrasten mellem de røde mure og de hvidmalede vinduer, tagspær og jernrækværk var et populært tema.

Facaderne havde flere motiver: I gavlene kunne vinduer og døre være placeret i en regulær symmetrisk orden, medens længefacaden var komponeret mere frit. Facaden kunne bestå af forskellige elementer og former, som for eksempel et stort "blomstervindue", der var trukket ud fra facaden, en entredør, der var afsluttet foroven med en halvrund muret bue, og endelig et køkkenvindue, der flankeredes af markante, malede vinduesskodder for at opnå den rette balance i det samlede facadebillede. Man holdt af at "pifte" huset op med nostalgiske elementer som blyindfattede ruder med kulørt glas, smedejernslamper og ikke mindst de murede indramninger af vinduer og døre.

Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



10. MURERMESTERVILLAEN FRA 50'ERNE

ANBEFALINGER

Overflader og bygningsdele Murværkets stoflighed fik stor opmærksomhed; stentypen, forbandtet, fugetypen og -farven er valgt med omhu. Overfladebehandlinger som vandskuringer og lignende kan ikke anbefales, det kan omfugning af mørnede fuger derimod.

Taget, dækket med røde teglsten, er hustypens særlige kendetegn; sammen med murværket giver det huset en flot, homogen, stofflig kvalitet. Andre tagdækningsmaterialer, inklusiv glaserede teglsten, kan ikke erstatte denne unikke stoflighed. Vinduerne har både været udført med et stort glasfelt uden sprosser og med en lodret sprossedeling. "Blomstervinduet" har sin helt egen opdeling i mindre felter. Rammer og karme har været af træ, oftest hvidmalede. Plasticvinduer skæmmer husets stoflighed.

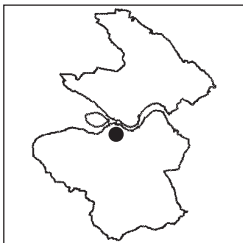
Entredørenes karme var malede, medens døren kunne være i lakeret naturtræ. Rækværk blev udført med slanke, hvidmalede jernprofiler. Udvendige trapper var ofte beklædt med klinker, for eksempel Hasleklinker, der også anvendtes til sålbænke.



Bygningsændringer og tilbygninger Hustypen er robust og findes i mange varianter. Det kan til- og ombygges uden at miste sit særpræg, når man fastholder det markante tag og stofligheden. Ved tilbygning bør den nye tagrygs højde holdes under hovedhusets. Huskroppen kan forlænges, tilbygges vinkelret eller parallelforskydes. Påbygning af kviste er problematisk, da det bryder husets grundtræk – den store tagflade. Tilbygninger med fladt tag kan ikke anbefales.



Planbestemmelser: se side 70



Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

11. TYPEHUSET

I 1960'erne og de følgende årtier boomede enfamiliehusbyggeriet i Danmark til rekordhøjder. Typehuset blev det industrielle svar på efterspørgslen. Ved hjælp af præfabricerede elementer som indervægge af letbeton, fabrikslavede tagspær, seriefremstillede vindues- og dørpartier kunne man reducere den håndværksmæssige andel i byggeprocessen, og dermed forkorte opførelsestiden.

Typehusets konstruktion blev også dens karakteristika: Den lave skalmurede facade, der over dørhøjde afsluttes af en bærende rem. Herpå hviler tagkonstruktionen, som er en separat bygningsdel, et saddeltag med hældninger fra 15 til 45 grader, og et stort udhæng til beskyttelse af facaden. Tagets lodrette gavle er beklædt med træ eller plademateriale. Husets rektangulære plan sikrer en enkel tagkonstruktion. I facaden er vinduerne til de mindre rum ofte monteret i "bånd", bestående af skiftevis vinduer og lette træpartier.

Typehusene opnår deres ensartede udtryk gennem to dominerende arkitektoniske elementer – den lave horisontale facade



Man kan genfinde træk i typehuset fra både *statslåns huset* og *den modernistiske villa*, men ved typehuset er der større opmærksomhed på de brugsmæssige kvaliteter – en havebolig som rammen om det travle familieliv – end på at udvikle nye, arkitektoniske ideer.

og den "hvilede" tagkonstruktion. Til gengæld er der et væld af variationer i materialevalget, facadeopdelingen, detaljeudformningen og farvesætningen, som individualiserer det enkelte hus.

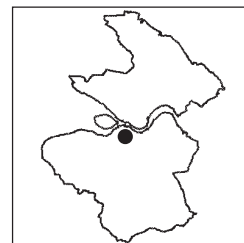
Fra de tidlige, lidt karske, regulære udgaver gik udviklingen mod det mere komplekse – taget blev afsluttet med valm, overdækkede lækroge skabtes ved indhak i bygningskroppen, vinkelstuer blev tilbygget, pejseskorstenen blev trukket ud i facaden, hæve-sænkeskydedøre åbnede opholdsstuen ud mod haven. Samtidigt steg boligarealet år for år. Det førte til en halvandenetages udgave, hvor førstesalen blev indrettet med ovenlysvinduer og altaner i gavlene.

Den store fokus på typehusets brugsværdi fortrængte til tider husets arkitektoniske potentiale. Dets arkitektur fungerer bedst, når der er et farvemæssigt og stofligt samspil mellem materialerne til tag, mur og træværk, som følges op med en bevidst proportionering af tagfladen i forhold til facaden, af en omhyggelig detailudformning af udhæng og tagprofil samt af en facade med rytme og balance mellem vinduesformater og murflader.



Redegørelse Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



11. TYPEHUSET

ANBEFALINGER

Bygningsdele og overflader Typehuset er den mest udbredte danske hustype. Typens rationelle byggesystem og dens praktiske indretning er dens generelle kendetegn, medens typens arkitektoniske ambitioner spænder fra at være fraværende til det raffinerede og gennemarbejdede. Ved det ambitiøse typehus er der en samklang mellem stentype, træværk og tagmateriale, som det anbefales at respektere.

Stort set alle stentyper er i spil – blødstøgne, glatte, teglsten eller kalksandsten. Farvespektret går fra mocca, gule, orange, røde og flammede til den hvidmalede teglsten. Træværket er malet fulddækkende eller laserende i jordfarver, "træfarver" eller klare kulører. Tagmaterialet er afhængigt af tagets hældningsgrad. Ved de lave hældninger er det oftest eternitskifer eller -bølgeplader, der anvendes, medens der ved hældninger over 30 grader også kan anvendes teglsten og lignende materialer. Ved udskiftning af tagbeklædning anbefales materialer, der i lighed med murværket patinerer smukt og i



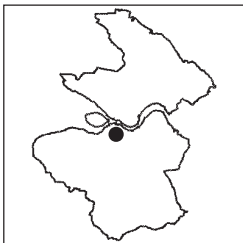
øvrigt indgår i husets stofflige helhed. Stenen og tagudhængets møde med rem eller murværk er en formdannende detalje, der er vigtig for husets udtryk.

Bygningsændringer og tilbygninger Typehuset kan forlænges eller tilbygges vinkelret. Ved at videreføre materialevalget og det konstruktive system kan udtrykket fastholdes.

Typehuset har ofte kun 2-3 forskellige vinduesformater. Tilføres nye formater risikeres en "udvanding" af helheden.



Planbestemmelser: se side 72



Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

12. DEN MODERNISTISKE VILLA

Den internationale modernisme opstod i 1920'erne, men fik sit gennembrud i tiden efter anden verdenskrig. Det var de nærmest revolutionerende, nye byggetekniske muligheder, som kom i kølvandet på en hastig industriel og teknologisk udvikling, der gav anledning til nytænkning. Den nye, moderne tidsalder skulle have sit eget udtryk, en moderne æstetik.

Blandt nyhederne var ydervægge af glas, flade krydsfinertage båret af stærke limtræsdragere og slanke stålsøjler. Det betød en frigørelse fra de traditionelle, bærende vægge med de beskedne vinduesåbninger. Nu kunne boligen indrettes med en åben planløsning, hvor rummene i et glidende flow afløste hinanden, og facadernes store glaspartier ophævede skellet mellem inde og ude.

Ideen i det modernistiske udtryk var at vise bygningen som en klar, forenklet, moderne konstruktion. Et system af søjler og dragere bærer det flade tag, facaderne åbnes med glas eller lukkes med vægskiver af tegl, træ, beton eller natursten.



Bygningskroppen kunne fremstå som en enkel kasse, eller en gruppering af flere kasser, der forskød sig ind i hinanden som dele i en kubistisk helhed. Eller bygningens konstruktion kunne eksponeres som en komposition af skiver: det flade tag med det store udhæng som den vandrette skive, og facadernes lette glasflader og kompakte mure som lodrette skiver.

Man sigtede efter, at bygningen fik karakter af enkelhed og konstruktiv elegance. Tre arkitektoniske temaer udgjorde en slags basis i formsproget: Bygningens regulære modulinddeling gav proportionerne en rytmisk ro, detaljernes enkelhed understregede helheden, og de forskellige overfladers stoflighed – blank mur, malet mur, rå beton, bræddebeklædning, natursten, metal, glas – levendegjorde udtrykket.

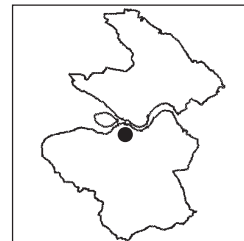
Facadekompositionen blev et spil mellem rette linjer og flader, mellem tyngde og lethed, mellem dynamik og ro.

Det horisontale hus med flugtende sternkanter, aflange murskiver, brudt af den brede, lodrette skorsten – en forlængelse af den rumdannende pejls i opholdsstuen, hvor de store vinduer med glas til gulv trak haven og udsigten ind i stuen – var en populær udgave af den modernistiske villa.

Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



12. DEN MODERNISTISKE VILLA

ANBEFALINGER

Bygningsdele og overflader Den modernistiske villas udtryk er betinget af, at huset har en konstruktiv klarhed, og af, at facadens forskellige elementer underordner sig helheden. Det flade tag med det store udhæng skal fremstå som en præcis skive, de bærende dragere og søjler skal være synlige, de modulopdelte vinduesfacader er bundet til modulet, indgangsdørene har plane overflader og fremtræder som diskrete facadeelementer, vægfladernes ensartede flader har samme diskrete funktion.

Ændrer man tagformen, ignorerer man vinduesmodulet, tilføjer man historistiske bygningsdetaljer, ja så ryger helheden. Den modernistiske villas kvalitet er særdeles afhængig af, at dens delelementer indordner sig helheden. Eventuelle ændringer af bygningsdele og overflader skal foretages med indlevelse i villaens helhedsudtryk.

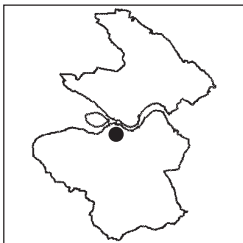
Farvesætning med en stærk grafisk effekt blev undertiden brugt til at fremhæve husets konstruktion. De sortmalede



vinduesrammer stod sammen med det mørke vinduesglas i en stærk kontrast til den hvidmalede murflade. De mørke sternbrædder gav taget en lineær facadevirkning, medens farven på tagudhængets beklædning fremkaldte en tredimensionel skivevirkning. De bærende limtræsdragere markerede adskillelsen mellem husets lodrette og vandrette skiver.

Bygningsændringer og tilbygninger Den modernistiske villa er i princippet fleksibel i forhold til bygningsændringer og tilbygninger. Planens modulsystem kan forlænges eller parallelforskydes, og konceptet i det modernistiske formsprog bygger i forvejen på modulfaste gentagelser af facadeelementer. Det vanskelige og vigtige i en tilbygningsproces er at få tilbygningen til at blive en fuldt integreret del af husets helhed; især er det vigtigt at husets enkelhed bevares. Tilføjer man huset nye arkitektoniske elementer, svækker man samtidig styrken i husets oprindelige arkitektur.

Planbestemmelser: se side 73



Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

GARAGER OG CARPORTE

Villabyggeriet før 1960'erne blev sjældent opført med garage eller carport, og de første garager havde ofte en beskedent størrelse.

Skal man opføre en garage eller carport ved en ældre villa, kræver det indlevelse i villaens arkitektur og indsigt i grundens muligheder.

Den enkelte villas arkitektur udstikker sammen med de konkrete forhold - villaens placering på grunden, beplantninger og terrænforhold - retningslinjerne.

Kan eksemplevis garagen/carporten tilbygges villaen direkte og blive en fuldt integreret del af villaens arkitektoniske udtryk? Eller kan garagen/carporten integreres delvist i villaens arkitektur som en fritliggende bygning med samme formsprog og materialer som villaen. Eller måske sammenbygges via en havemur?



Garagen er fuldt integreret i bygningskroppen

Ovenfor: Garagen har en sekundær placering i forhold til indgangen. Der er samspil i materialer og form.



Til højre: Den enkle garage er friholdt af villaen, men der er samspil i farverne.

Den lette carport er en del af havens inventar, friholdt af villaen.



En tredje mulighed er, at garagen/carporten ikke relaterer sig til villaens arkitektur, men i stedet opføres som en del af havens inventar i stil med pergolaer og skurbygninger.

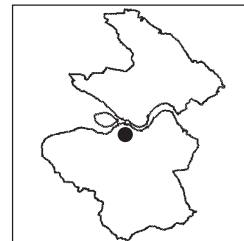
Som bygningskonstruktion er garagen/carporten sædvanligvis ukompliceret, men at vælge en god løsning i forhold til villaens arkitektur og grundens muligheder vil ofte kræve professionel indsigt.

I bygningsreglementet stilles der eksakte krav til garagen/carportens højde og afstande i forhold til skel. De kan være suppleret med regulerende bestemmelser i lokalplanen.

Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



GARAGER OG CARPORTE - OG STILARTER

ANBEFALINGER

Ved de ældre bygningstyper, der har deres udgangspunkt i det klassicistiske formsprog som **Den klassiske historicistiske villa**, **Nyklassicistiske huse** og visse udgaver af **Bedre Byggekik-huset**, er det vigtigt, at villaens bærende ide - det stramme, symmetriske udtryk - ikke brydes ved en tilbygning.

Garagen/carporten kan placeres diskret på grunden, eksempelvis helt fri af villaens primære facader. Udformningen af garagen/carporten kan gives et samspil med hovedhuset gennem valget af overflader, farver og bygningsdetaljer, men i modereret form, så der ikke skabes tvivl om hierarkiet mellem garage/carport og villa.

Både **Den nationalromantiske villa** og visse udgaver af **Den historicistiske villa**, som for eksempel den italienske landvilla, kan være sammensat af flere bygningsformer. Disse



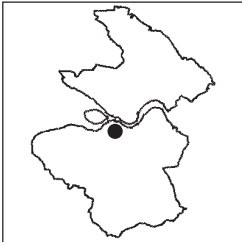
Til venstre: Garagen er friholdt af villaens primære facader.

Nedenfor: Carporten er en del af havens inventar. Placeringen er friholdt af villaen.

typer kan i princippet tilbygges med nye bygningsafsnit, for eksempel en garagebygning, som kan indgå i bygningens arkitektoniske helhed.

I praksis vil en diskret placering af garagen/carporten på grunden, ligesom ved de klassiske villatyper, ofte være den bedste løsning.





Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

GARAGE OG CARPORTE - OG STILARTER

ANBEFALINGER

Ved **Funkisvillaen** skelnes mellem den høje og den lave villa. Den toetages villas udtryk har ofte udgangspunkt i kuben/terningen, som er blevet modificeret med forskellige indskæringer og/eller udkragninger af bygningskroppen. Her vil en direkte tilbygning med garage/carport spolere den kubiske helhed. Den lave funkisvillas udtryk har en horisontal orientering, der gør det muligt at forlænge bygningen. Funkisvillaens kubiske former med flade tage, præcise flader og ingen tagudhæng bør gentages ved garage/carport.

Funkisbungalowen med sit flade pyramidetag med udhæng knytter sig til en grundplan, som er en variation af kvadratet. En direkte tilbygning af garage/carport vil spolere villaens arkitektoniske koncept. En fritstående garage/carport kan udformes som en diskret, kubistisk bygning eller som haveinventar med fladt tag.



Til venstre og ovenfor: Garagerne har et kubistisk udtryk, svarende til villaernes arkitektur.

Idegrundlaget i **Den danske funktionelle villa** og huse i cottage-stilen er bl.a., at bygningens funktioner kan aflæses i bygningskroppen, der ofte er sammensat af flere bygningsenheder i en harmonisk komposition. Villaen kan tilbygges med en garage/carport, når den indgår i bygningens arkitektoniske helhed.

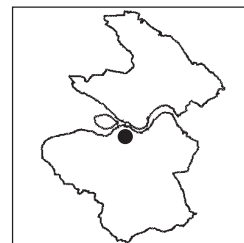
To billeder nedenfor:

Et fritliggende og et sammenbygget eksempel.



Redegørelse Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



GARAGE OG CARPORTE - OG STILARTER

ANBEFALINGER

Statslåns husets arkitektur er nøgtern og økonomisk. Villaen kan tilbygges med en garage/carport, når formsprog og proportioner tilpasses statslåns husets skala. En større, fritstående garage/carport, placeret tæt på villaen, vil ofte være for dominerende.

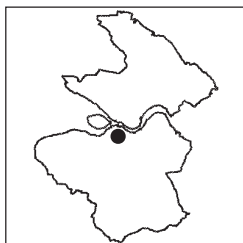
Ved **Murermestervillaen fra 50'erne** i den enkle udgave med den store tagflade og den næsten kvadratiske grundplan vil en direkte tilbygning af garage/carport spolere den stærke enkelhed. Mens den komplekse udgave med forskudte længer, facadekviste osv. har mulighed for at kapere en indpasset tilbygning.

*Til højre: Garagen er integreret i en "indlevet" tilbygning.
To billeder nedenfor: Garage og carport med enkle proportioner tilpasset villaen.*



To billeder nedenfor: Garagens udtryk er i familie med villaens.





Redegørelse

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

GARAGE OG CARPORTE - OG STILARTER

ANBEFALINGER

Typehusets lave facademure, den bærende tagrem og tagets udhæng giver villaen dens arkitektoniske form. En garage/carport udført som en forlængelse af bygningskroppen, inklusiv villaens tagkonstruktion, kan anbefales. Eller typehusets lave facademure kan forlænges som havemure, hvor garagen/carporten kan indpasses som en del af en fin helhed.

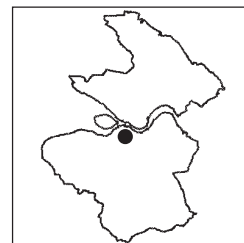


Typehusets arkitektur forbliver intakt, når garagen/carporten er en forlængelse af bygningskroppen eller er koblet på havemuren.



Redegørelse Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



GARAGE OG CARPORTE - OG STILARTER

ANBEFALINGER

I **Den modernistiske villa** er en garage/carport placeret tæt på boligen en vigtig del af det “moderne” koncept. Formsproget med de modulære facader, søjler, murede skiver og det flade tag har let ved at integrere garagen/carporten i bygningskroppen.



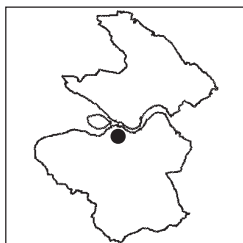
De integrerede carporte giver lyse adgangsforhold.

Ved **Den individuelle villa** er garagen/carporten en vigtig del af husets udtryk. Den kan være integreret eller fritliggende.



Let, lys og “grøn” carport.





Redegørelse

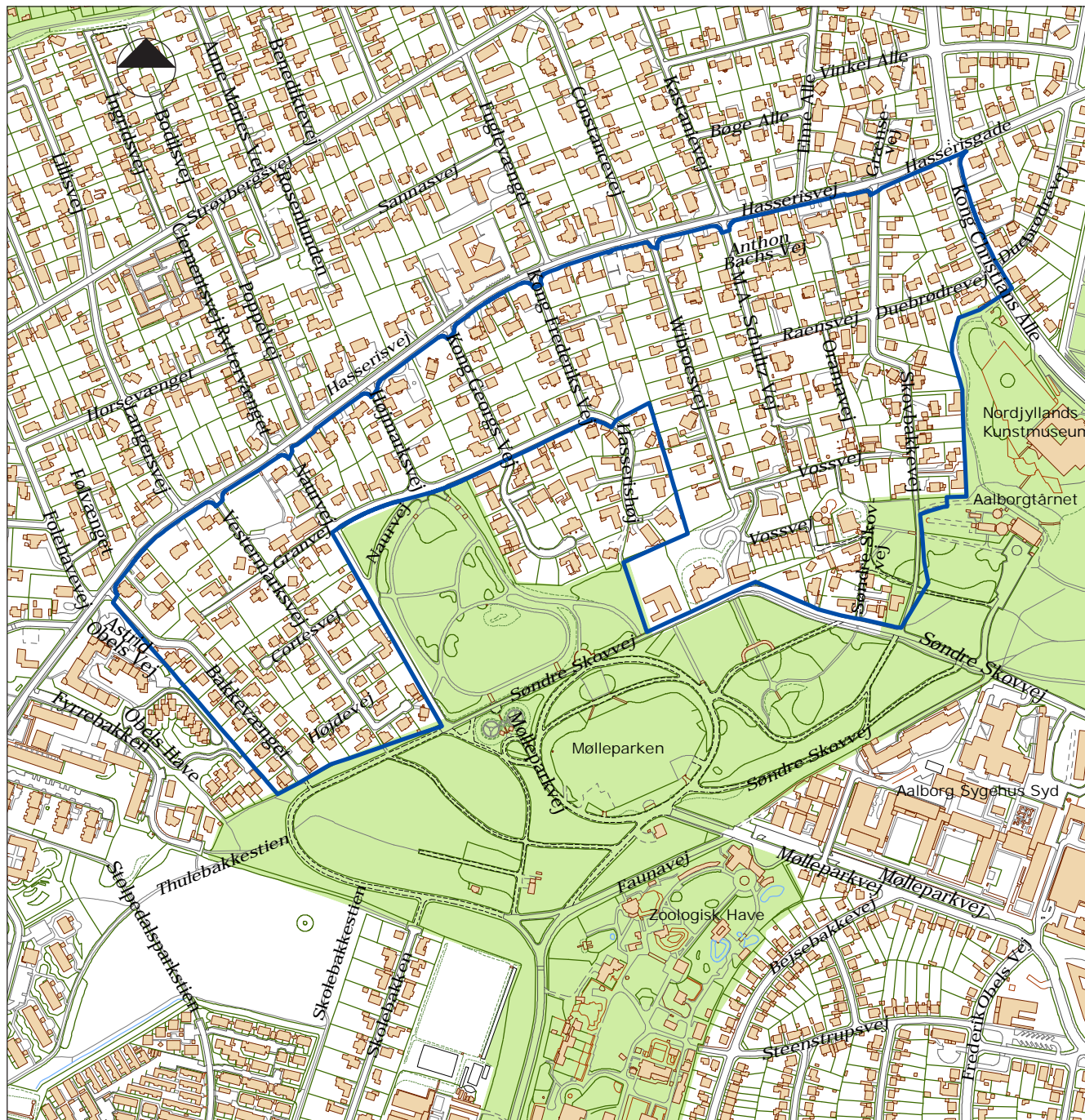
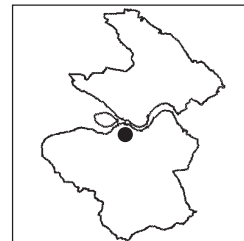
Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

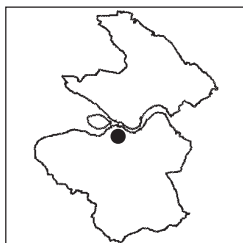


Lokalplanområdets afgrænsning, mål 1:7000.

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 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at bevaringsværdig bebyggelse udpeges,
- 1.2 at områdets bevaringsværdige bygninger om- og tilbygges i respekt for husets oprindelige stilart og kvaliteter,
- 1.3 at områdets grønne præg, herunder de grønne hegn og store gamle træer, bevares,
- 1.4 at området fortsat fortrinsvis anvendes til boliger og små erhverv, som kan drives fra boligerne.

2. Område og zonestatus

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på Bilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre:

Aalborg Ladegård, Hasseris

9b, 9c, 9d, 9e - ejerlejlighed 1-2, 9h, 9k, 9o, 9r, 9t, 9y, 9z, 9au, 9aø, 9ba, 9bd, 9bt, 9bv, 9bx, 9by, 9bz, 9cb, 9cc, 9cd, 9ce, 9co, 9cp, 9cq, 9cv, 9cx, 9cy, 9cæ, 9db, 12a, 12c, 12e, 12f - ejerlejlighed 1-5, 12g, 12h, 12i, 12l, 12n, 12o, 12p, 12r, 12s, 12v - ejerlejlighed 1-4, 12x, 12y, 12ø, 12ac, 12ad, 12af, 12ag, 12ai, 12ak, 12al, 12an, 12ao, 12as, 12at, 12az, 12ba, 12bc, 12bg, 12bi, 12bk, 12bl, 12bm, 12bn, 13a, 13b, 13d, 13e, 13g - ejerlejlighed 1-2, 13i, 13l, 13m, 13n, 13p, 13q, 13r, 13v, 13x, 13y, 13æ, 13aa, 13ab, 13ac, 13ad, 13ae, 13af, 13ag, 13ah, 13ai, 13ak, 13am, 13ao, 13ap - ejerlejlighed 1-4, 13ar, 13as, 13at, 13au, 13aø, 13bb, 13be, 13bg - ejerlejlighed 1-2, 13bh, 13bo, 13bp, 13br, 13bs, 13bt, 13bu, 13bv, 13by, 13bz, 13bæ, 13bø, 13ca, 13cb, 13cc, 13cd, 13ce, 13cf, 13cg, 13ch, 13ci, 13ck, 13cl, 13cm, 15c, 15d, 15e - ejerlejlighed 1-3, 15f - ejerlejlighed

1-2, 15g, 15h - ejerlejlighed 1-2, 15i, 15k, 15m, 15o, 15p, 15q, 15r, 15s, 15v, 15ab, 15ac, 15ag, 15ah, 15ai, 15ak, 15an, 15ao, 15ap, 15aq, 15ar, 15as, 15at, 16a, 16d, 16f, 16k, 16l, 16o, 16p, 16q, 16r, 16s, 16t, 16u, 16v, 16x, 16y, 16z, 16æ, 16ø, 16aa, 16ab, 16ac, 16ad, 16ae, 16af, 16ag, 16ah, 16ak, 16al, 16am, 16an, 16ao, 16ap, 16aq, 16ar, 16as, 16at, 16au, 16av, 16ax, 16ay, 16aæ, 16aø, 16ba, 16bb, 16bd, 16bf, 16bh, 16bi, 17b, 17d, 17e - ejerlejlighed 1-2, 17f, 17g, 17h, 17i, 17k, 17l, 17m, 17o - ejerlejlighed 1-2, 17p, 17q, 17r, 17s, 17t, 17u, 17v, 17x, 17y, 17z, 17æ, 17ø, 17aa, 17ab, 17ae, 17af, samt offentlige vejarealer "f", "h", "q", "aa", "ap", "aq", "az", og del af "k".

Aalborg Markjorder

79eq, 79er, 79es, 79fr, 79gb, 79gc, 79gd, 79ge, 79gf, 79gi, 79gk, 79gl, 79gm, 79go, 79gp, 79gs, 79gt, 79gy, 79hg, 79hi, 79hk, 79hz, 79ip, 79iq, 80an, 80ao, 80ap, 80aq, 80ar, 80bo, 80bt, 80kq, 80kr, 80no, 80apv, 80aqa, 80ary, 80aræ, 80ass, 80asv, 80ato, 80atp, 96, samt offentligt vejareal del af "ab",

samt alle parceller, der efter den 10.2.2006 udstykes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse

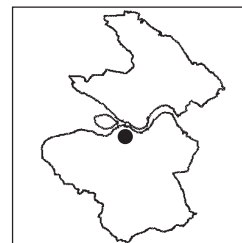
- Boliger
- Tekniske anlæg til områdets lokale forsyning
- Klinikker (ikke dyreklinik) *
- Kontorer *
- Service *

* Klinikker, kontorer og service kun på følgende ejendomme langs Hasserisvej: Matr. nr. 9bz, 12f - ejerlejlighed 1, 2 og 3, 15e, 16o, 16r, 16bd, alle Aalborg Ladegård, Hasseris.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



3.2 Småerhverv

Der kan inden for de enkelte ejendomme, som benyttes til boligformål, drives et sådant erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesbygninger, under forudsætning af:

- at** det af virksomhedsdriften afledte parkeringsbehov kan dækkes på egen ejendom,
- at** bygningens karakter af beboelsesbygning ikke brydes, herunder med hensyn til skiltning og belysning, samt
- at** områdets karakter af boligområde ikke brydes.

For småerhverv langs Hasserisvej gælder supplerende:

- at** der opretholdes et boligareal på mindst 120 m²
- at** parkering ud over 2 pladser skal ske bag bygningens facadelinje mod Hasserisvej,
- at** arealet mellem bygning og vej kan bevare sin grønne karakter.

Se Bilag A. Der vil være tale om erhverv i miljøkategori 1-2.

3.3 Boligtæthed pr. ejendom

Der må maks. opføres eller indrettes 2 boliger pr. ejendom. Dette gælder uanset om boligerne opføres/indrettes med vandrette eller lodrette lejligheds-skæl.

3.4 Mindste boligstørrelse

Der må ikke opføres eller indrettes boliger med en størrelse under 120 m². Huse, der er opført med mindre boliger, har ret til genopdeling i den oprindelige boligstørrelse, jf. dog punkt 3.3.

Bygherre skal dokumentere den oprindelige boligstørrelse med oprindelige bygningstegninger eller tilsvarende målefast dokumentation.

4. Udstykning

4.1 Forbud mod udstykning og arealoverførsel

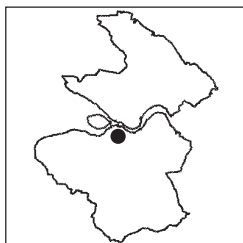
Nedenstående ejendomme, som i dag er større end 1.400 m², må hverken udstykkes til flere ejen-

domme eller arealoverføre arealer med henblik på dannelse af nye ejendomme:

Alle matr.nre. er Aalborg Ladegård, Hasseris:

Granvej 27:	matr.nr. 16q
Hasserisvej 101A-D:	matr.nr. 12c
Hasserisvej 109A-D:	matr.nr. 13ap
Hasserisvej 113:	matr.nr. 9bz
Hasserisvej 115:	matr.nr. 9bv
Hasserisvej 117:	matr.nr. 9b
Hasserisvej 123:	matr.nr. 15c
Hasserisvej 125:	matr.nr. 15e
Hasserisvej 139:	matr.nr. 16o
Hasserisvej 143:	matr.nr. 16k
Hasserisvej 145:	matr.nr. 16d
Hasserisvej 151:	matr.nr. 17b
Højmarksvej 1:	matr.nr. 15e
Højmarksvej 3:	matr.nr. 15at
Højmarksvej 5:	matr.nr. 15ac
Kong Frederiks Vej 1B:	matr.nr. 9co
Kong Frederiks Vej 2:	matr.nr. 12ag
Kong Frederiks Vej 4:	matr.nr. 12ai
Kong Frederiks Vej 8:	matr.nr. 12an
Kong Georgs Vej 5:	matr.nr. 15s
M.A. Schultz Vej 9:	matr.nr. 13r
Naurvej 2A:	matr.nr. 16o
Oramavej 2:	matr.nr. 13g
Rånsvej 1:	matr.nr. 13r
Rånsvej 6A-D:	matr.nr. 12c
Skovbakkevej 16-16A-16B:	matr.nr. 12v
Søndre Skovvej 70:	matr.nr. 9by
Vestermarksvej 2:	matr.nr. 16f
Vestermarksvej 4:	matr.nr. 16p
Vossvej 11:	matr.nr. 13n
Vossvej 27:	matr.nr. 9cæ
Wibroesvej 6:	matr.nr. 9d
Wibroesvej 22:	matr.nr. 9ba

På ejendommene kan således kun ske matrikulære ændringer i form af ejendomsberigtigelse og mindre arealoverførsler og sammenlægninger, der ikke fører til dannelse af nye ejendomme. Se lokalplanens redegørelse om den planlægningsmæssige begrundelse herfor.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

4.2 Undtagelse fra udstykningsforbud

Ejendomme til tekniske anlæg (små transformatorstationer og lign., der forsyner lokalområdet) kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelplade + 1 m hele vejen rundt herom.

5. Bebyggelsens placering og omfang

5.1 Byggelinjer

Langs alle offentlige veje fastslægges en byggelinje 5 m fra vejskel. Bebyggelse skal placeres i eller bag byggelinjen.

Aalborg Kommune kan tillade, at byggelinjen fraviges, under forudsætning af:

at bygningen kan placeres i flugt langs den øvrige bebyggelse langs vejen, eller

at karakteren af gaderummet bevares, og at trafikforholdene på vejen tilsigter det.

5.2 Bebyggelsesprocent

Den enkelte ejendoms maksimale bebyggelsesprocent fremgår af Bilag 4.

5.3 Forbud mod trempel

Tagetager må ikke opføres med trempel.

5.4 Kælder

Kældre må maks. have en højde på 1,25 m over terræn, efter et af Aalborg Kommune fastlagt niveau-plan for den enkelte bygning.

5.5 Bygningshøjde og etageantal

Bygningshøjde og etageantal følger stilarten på den pågældende ejendoms hovedbygning. Stilarten fremgår af Bilag 3. For stilarterne gælder følgende:

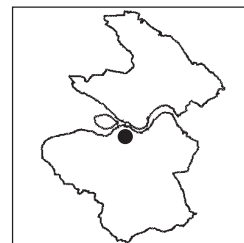
Stilart	Maks. bygningshøjde	Maks. etageantal
1. HiVi	12,5 m	2½
2. NaRo	12,5 m	2½
3. KIHi	12,5 m	2½
4. BB	10,5 m	1½
5. NyKl	10,5 m	2
6. FuVi	8,5 m	1½
7. FuBu	10,5 m	1½
8. DaFu	12,5 m	1½
9. Stat	8,5 m	1½
10. M50	8,5 m	1½
11. Ty	8,5 m	1½
12. MoV	8,5 m	2
Uden stilart	8,5 m	1½

Forkortelsernes betydning kan findes i redegørelsen side 17, i lokalplanens afsnit 6 og på Bilag 3.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



6. Bebyggelsens udseende

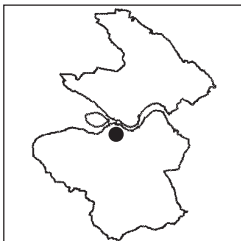
Punkt 6.1 til 6.17 handler om bebyggelsens udseende og strækker sig over de følgende 22 sider.

Bestemmelserne i pkt. 6.1 til 6.12 drejer sig om de 12 stilarter, og pkt. 6.13 om bygninger uden klassificering af stilart. Rækkefølge og nummerering af stilarterne er den samme som i redegørelsen. Efter den enkelte stilarts navn er angivet en forkortelse i parentes, fx HiVi. Forkortelsen anvendes også på Bilag 3.

Læg også mærke til de øvrige bestemmelser om bebyggelsens udseende i pkt. 6.14 til 6.17.

*I bestemmelserne anvendes forskellige **bygningsudtryk**. Disse er defineret og illustreret i redegørelsen side 14, 15 og 16.*

*Alle **stilarter** er beskrevet i redegørelsens **stilblade** på side 17-41. Ideer til udformning af garager og carporte er beskrevet på side 42-47.*



Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Den historicistiske villa
Stilblad: se side 18-19

6.1 Den historicistiske villa (HiVi)

Bygninger, der på Bilag 3 er klassificeret som 'Den historicistiske villa', samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.

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

6.1.1 Facader

Facader skal fremstå pudsede med bemaling eller i blank murværk. Bemaling skal fremstå med en kalklignende overflade.

Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved silikatbaseret maling eller ved kalkning.

Ornamentik i facaden, som fx stik ved vinduer og døre, friser og stuk, skal bevares eller erstattes med kopier.

Nogle historicistiske villaer er udført som pudsede/malede med delpartier i blank murværk. For disse huse gælder, at eksisterende delpartier med blank

murværk skal bevares. Der må ikke pudses, vandskures eller påføres maling på disse delpartier.

6.1.2 Tag

Tage må kun udføres i røde, matte vingetegl, skifer eller fibercementskifer uden afskårne hjørner. Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20.

På bygninger, der er opført i gule teglsten, må der foruden de ovenfor nævnte materialer også anvendes blå- eller brundæmpede matte vingetegl.

Eksisterende udsmykkede vindskeder, sternbrædder, kassettelofter og tagudhæng skal bevares eller udskiftes med kopier.

Taghældningen skal være mindst 45 grader. Delpartier kan udføres med andre taghældninger.

Det er karakteristisk for stilarten, at man byggede tårne, karnarper og lignende med en anden taghældning end hovedhuset.

Tagrender skal fremstå af zink eller kobber.

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

6.1.3 Vinduer og døre

Eksisterende vinduer og døre må ikke blændes af. *Vinduer og døre er med deres proportioner og omgivende udsmykning en vigtig del af villaens facadeudtryk.*

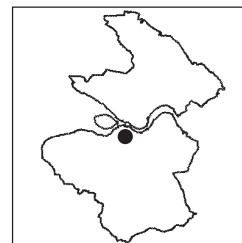
Vinduer skal fremstå som huller i mur, opsprossede med rammer og karme af træ og med plane vinduesglas. Eksisterende originale vinduer med kitfals skal bevares. Vinduerne skal fremstå malede med en dækkende maling.

De ældste villaer i stilarten havde typisk småsprossede vinduer, mens de yngre villaer havde større vinduesflader.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Såfremt vinduerne ønskes udskiftet til termovinduer, skal disse overholde følgende mål:

Sprossebredde: Maks. 25 mm

Karm + ramme: Maks. 100 mm

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 bygge-markederne ofte har en sprosse- og karmbredde, der er bredere end de ovenfor angivne mål. Disse vinduer vil virke for bastante og klodsede til stilarten.

Sålbænke skal fremstå støbte eller murede i profile-rede mursten.

6.1.4 Kviste og ovenlysvinduer

Eksisterende kviste, som huset er opført med, skal bevares.

Der må kun etableres kviste i nederste tagetage (dvs. ikke i spidsloftet).

Nye kviste skal være samme type som evt. eksisterende kviste på huset.

Nye kviste på huse uden eksisterende kviste skal etableres som rytterkviste.

Kvistflunke skal være i zink, træ eller kobber.

I spidsloftet må der kun monteres ovenlysvinduer til orienteringslys.

Ovenlysvinduer i spidslofter, samt i tagflader mod offentlige veje og stier, må maks. være 60 cm brede og 80 cm høje. De må ikke placeres i kontakt med hinanden.

Der findes produkter, som er lavet specielt til bevaringsværdige bygninger, fx Veluxvinduerne GVO eller VLT, som begge vil passe til stilarten.

Arealet af ovenlysvinduer i nederste tagetages tag-

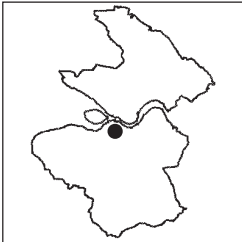
flade mod havesiden må være maks. 15 % af det bagvedliggende gulvareal. Ovenlysvinduer må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden.

Ovenlysvinduer i denne størrelse er normalt store nok til at overholde bygningsreglementets krav til brandredningsveje.

6.1.5 Udvendige trapper

Udvendige trapper skal fremstå støbte og pudsede, pudsede eller i granit.

Trapper i træ og jern er fremmede for stilarten.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Den nationalromantiske villa
Stilblad: se side 20-21

6.2 Den nationalromantiske villa (NaRo)

Bygninger, der på Bilag 3 er klassificeret som 'Den nationalromantiske villa', 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 og sokler

Facader skal fremstå pudsede med bemaling eller i blank murværk. Bemaling skal fremstå med en kalklignende overflade.

Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved silikatbaseret maling eller ved kalkning.

Nogle nationalromantiske villaer er udført som pudsede/malede med delpartier i blank murværk. For disse villaer gælder, at eksisterende delpartier med blank murværk skal bevares. Der må ikke pudses, vandskures eller påføres maling på disse delpartier.

Nogle nationalromantiske villaer er udført med gavle/gavltrekanter i træ. For disse villaer gælder, at

eksisterende gavle/gavltrekanter i træ skal bevares eller udskiftes med kopier.

Nogle nationalromantiske villaer er udført med bindingsværk. For disse villaer gælder, at eksisterende bindingsværk skal bevares eller udskiftes med kopier.

Ornamentik i facaden, som fx stik ved vinduer og døre, friser, bindingsværk og påmalede symboler skal bevares eller erstattes med kopier.

6.2.2 Tag

Tage må kun udføres i røde, matte vingetegl, skifer eller fibercementskifer uden afskårne hjørner. Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20.

Eksisterende udsmykkede vindskeder, sternbrædder og tagudhæng skal bevares eller udskiftes med kopier.

Taghældningen skal være mindst 45 grader.

Tagrender skal fremstå af zink eller kobber.

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

6.2.3 Vinduer og døre

Eksisterende vinduer og døre må ikke blændes af. *Vinduer og døre er med deres proportioner og omgivende udsmykning en vigtig del af villaens facadeudtryk.*

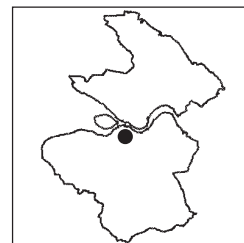
Vinduer skal fremstå som huller i mur, småsprossede med rammer og karme af træ og med plane vinduesglas. Eksisterende originale vinduer med kitfals skal bevares.

Vinduerne skal fremstå malede med en dækkende maling.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Såfremt vinduerne ønskes udskiftet til termovinduer, skal disse overholde følgende mål:

Sprossebredde: Maks. 25 mm

Karm + ramme: Maks. 100 mm

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 bygge-markederne ofte har en sprosse- og karmbredde, der er bredere end de ovenfor angivne mål. Disse vinduer vil virke for bastante og klodsede til stilarten.

Sålbænke skal fremstå støbte.

6.2.4 Kviste og ovenlysvinduer

Eksisterende kviste, som huset er opført med, skal bevares.

Nye kviste skal være samme type som evt. eksisterende kviste på huset.

Kvistflunke skal fremstå af zink, træ eller kobber.

Nye kviste på huse uden eksisterende kviste skal etableres som rytterkviste.

Der må kun etableres kviste i nederste tagetage (dvs. ikke i spidsloftet).

I spidsloftet må der kun monteres ovenlysvinduer til orienteringslys.

Ovenlysvinduer i spidslofter, samt i tagflader mod offentlige veje og stier, må maks. være 60 cm brede og 80 cm høje. De må ikke placeres i kontakt med hinanden.

Der findes produkter, som er lavet specielt til bevaringsværdige bygninger, fx Veluxvinduerne GVO eller VLT, som begge vil passe til stilarten.

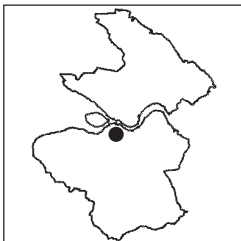
Arealet af ovenlysvinduer i nederste tagetages tagflade mod havesiden må være maks. 15 % af det bagvedliggende gulvareal. Ovenlysvinduer må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden.

Ovenlysvinduer i denne størrelse er normalt store nok til at overholde bygningsreglementets krav til brandredningsveje.

6.2.5 Udvendige trapper

Udvendige trapper skal fremstå støbte og pudsede, pudsede eller i granit.

Trapper i træ og jern er fremmede for stilarten.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Den klassiske historicistiske villa
Stilblad: se side 22-23

6.3 Den klassiske historicistiske villa (KIH)

Bygninger, der på Bilag 3 er klassificeret som 'Den klassiske historicistiske villa', 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 og søkler

Facader skal fremstå pudsede med bemaling/kalk, eller pudset med indfarvet puds. Bemaling skal fremstå med en kalklignende overflade.

Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved silikatbaseret maling eller ved kalkning. Huse, der står i den originale pudsfarve, bør ikke males.

Eksisterende ornamentik i facaden skal bevares, fx profileret taggesims, stik, friser, søjler, balustre mv., der er brugt som udsmykning over/under vinduer, døre, til markering af etagedæk eller brud i facaden. *Disse udsmykningsdetaljer er en vigtig del af husets identitet og karakteristiske for stilarten. De forskel-*

lige varianter af den klassiske historicistiske villa betjener sig af forskellige typer af ornament; se lokalplanens redegørelse herom.

6.3.2 Tag

Tage skal fremstå som 47-50 graders saddeltag, evt. med valm, eller med mansardtag. Tagmaterialet må kun være røde, matte vingetegl, skifer eller sorte fibercementskifer uden afskårne hjørner. Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20. På bygninger, der på Bilag 3 er angivet med signatur, må der foruden røde, matte vingetegl også anvendes sorte, blanke tegl.

På bygninger med valm skal denne have en hældning på mindst 60 grader.

Der må ikke etableres udhæng på taget.

Tagrender skal fremstå af zink eller kobber.

Skorstene skal fremstå opmurede og skal placeres i tagryggen. Eksisterende skorstene må ikke nedtages.

Villaer, der er opført med fladt tag, må fortsat kun have fladt tag.

Disse villaer er typisk inspireret af det antikke Grækenland, og vil ikke være egnede til tag med rejsning.

6.3.3 Vinduer og døre

Eksisterende vinduer og døre må ikke blændes af. *Vinduer og døre er med deres proportioner og omgivende udsmykning en vigtig del af stilartens facadeudtryk.*

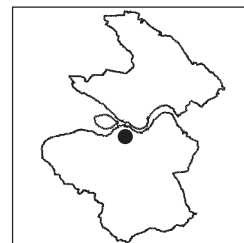
Vinduer skal fremstå som huller i mur, småsprossede med rammer og karme af træ og ruder af plant glas. Huset havde oprindeligt kitfalsede vinduer. Hvis huset stadig har disse, skal de bevares.

Vinduer skal fremstå malede med en dækkende hvid maling.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Såfremt vinduerne ønskes udskiftet til termovinduer, skal disse overholde følgende mål:

Sprossebredde: maks. 25 mm

Karm + ramme: Maks. 100 mm

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 bygge-markederne ofte har en sprosse- og karmbredde, der er bredere end de ovenfor angivne mål. Disse vinduer vil virke for bastante og klodsede til stilarten.

placeres i direkte kontakt med hinanden.

Ovenlysvinduer i denne størrelse er normalt store nok til at overholde bygningsreglementets krav til brandredningsveje.

Sålbænke skal fremstå støbte.

6.3.4 Kviste og ovenlysvinduer

På bygninger med mansardtag skal kviste have buede tage eller udføres som pultkviste.

På bygninger med saddeltag, herunder valmet saddeltag, skal kviste fremstå som buede kviste.

Kvistflunke skal fremstå i zink eller kobber.

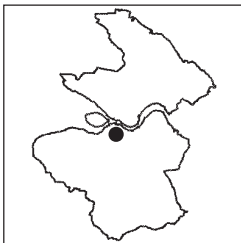
Der må kun etableres kviste i nederste tagetage (dvs. ikke i spidsloftet).

I spidsloftet må der kun monteres ovenlysvinduer til orienteringslys.

Ovenlysvinduer i spidslofter, samt i tagflader mod offentlige veje og stier, må maks. være 60 cm brede og 80 cm høje. De må ikke placeres i kontakt med hinanden.

Der findes produkter, som er lavet specielt til bevaringsværdige bygninger, fx Veluxvinduerne GVO eller VLT, som begge vil passe til stilarten.

Arealet af ovenlysvinduer i nederste tagetages tagflade mod havesiden må være maks. 15 % af det bagvedliggende gulvareal. Ovenlysvinduer må ikke



Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Bedre Byggeskik-huset
Stilblad: se side 24-25

6.4 Bedre Byggeskik-huset (BB)

Bygninger, der på Bilag 3 er klassificeret som 'Bedre Byggeskik-huset', samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.

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

6.4.1 Facader

Facader skal fremstå som blank mur eller pudset med en kalklignende overflade.

Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved silikatbaseret maling eller ved kalkning.

Facader i blank murværk må ikke vandskures, pudses eller males.

Ornamentik i facaden, som fx stik ved vinduer, døre, og taggesims, skal bevares.

Hvis bygningen er malet, skal gesimsbånd ved taggesimsen fremstå hvide.

Soklen på rødstenshuse i blank mur skal fremstå pudset uden bemaling.

6.4.2 Tag og skorstene

Tage skal fremstå som 47-50 graders halv- eller kvartvalmede saddeltage i røde, matte vingetegl, skifer eller fibercementskifer uden afskårne hjørner. Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20.

Valmen skal have en hældning på mindst 60 grader.

Der må ikke etableres udhæng på taget.

Tagrender skal fremstå af zink.

Eksisterende skorstene, som huset er opført med, må ikke nedtages. Nye skorstene skal fremstå opmurede og skal placeres i tagryggen. Skorstene skal have samme overflade som facaden.

6.4.3 Vinduer og døre

Eksisterende vinduer og døre må ikke blændes af. *Vinduer og døre er med deres proportioner og omgivende udsmykning en vigtig del af husets facadeudtryk.*

Vinduer skal fremstå som huller i mur, småsprossede med rammer og karme af træ og ruder af plant glas. Huset havde oprindeligt kitfalsede vinduer. Hvis huset stadig har disse, skal de bevares.

Vinduer skal fremstå malede med en dækkende maling.

Såfremt vinduerne ønskes udskiftet til termovinduer, skal disse overholde følgende mål:

Sprossebredde: maks. 25 mm.

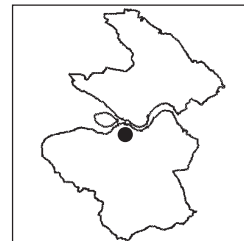
Karm + ramme: Maks. 100 mm

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



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

Sålbænke skal fremstå støbte.

6.4.4 Kviste og ovenlysvinduer

Kviste skal fremstå som rytterkviste eller taske-
kviste. Begge kvisttyper skal have zink i flunkerne.
Taskekviste skal placeres mindst 3 rækker tagsten
under tagets rygning.

Eksisterende kviste, som bygningen er opført med,
skal bevares.

Der må kun etableres kviste i nederste tagetage (dvs.
ikke i spidsloftet).

I spidsloftet må der kun monteres ovenlysvinduer til
orienteringslys.

Ovenlysvinduer i spidslofter, samt i tagflader mod
offentlige veje og stier, må maks. være 60 cm brede
og 80 cm høje. De må ikke placeres i kontakt med
hinanden.

*Der findes produkter, som er lavet specielt til
bevaringsværdige bygninger, fx Veluxvinduerne
GVO eller VLT, som begge vil passe til stilarten.*

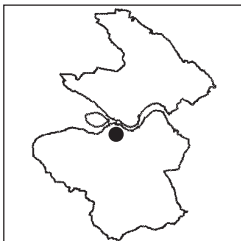
Arealet af ovenlysvinduer i nederste tagetages tag-
flade mod havesiden må være maks. 15 % af det
bagvedliggende gulvareal. Ovenlysvinduer må ikke
placeres i direkte kontakt med hinanden.

*Ovenlysvinduer i denne størrelse er normalt store
nok til at overholde bygningsreglementets krav til
brandredningsveje.*

6.4.5 Udvendige trapper

Udvendige trapper skal fremstå støbte og pudsede,
pudsede eller i granit.

*Trapper og gelændere i træ og jern, samt gelændere
i træ, er fremmede for stilarten.*



Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Nyklassicistiske huse
Stilblad: se side 26-27

6.5 Nyklassicistiske huse (NyKI)

Bygninger, der på Bilag 3 er klassificeret som 'Nyklassicistiske huse', samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.

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

6.5.1 Facader og sokler

Facader skal fremstå som blank mur, pudset med indfarvet mørtel eller pudset med bemaling, som har en kalklignende overflade.

Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved silikatbaseret maling eller ved kalkning.

Bygninger i blank murværk må ikke vandskures, pudses eller males.

Ornamentik i facaden, som fx stik ved vinduer, døre og taggesims, skal bevares.

Symmetrien i den enkelte facade skal opretholdes ved forandringer, fx ved tilbygning eller ved isæt-

ning af nye vinduer.

Det nyklassicistiske hus' facader vil ofte være symmetriske omkring en lodret linje midt gennem den enkelte facade.

Sokler på malede huse skal fremstå bemalede. Sokler på huse i blank murværk skal fremstå pudsede uden bemaling eller i blank mur.

6.5.2 Tag og skorstene

Tage skal fremstå som 47-50 graders saddeltag, evt. med valm. Tagmaterialet må kun være røde, matte vingetegl. Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20. På bygninger, der på Bilag 3 er angivet med signatur, må der foruden røde, matte vingetegl også anvendes sorte, blanke tegl.

I denne lokalplans område er der ingen nyklassicistiske huse, der må have sorte, blanke tegl.

På bygninger med valm skal denne have en hældning på mindst 60 grader.

Der må ikke etableres udhæng på taget.

Tagrender skal fremstå af zink.

Skorstene skal fremstå opmurede og skal placeres i tagryggen. Eksisterende skorstene må ikke nedtages.

6.5.3 Vinduer og døre

Eksisterende vinduer og døre må ikke blændes af. *Vinduer og døre er med deres proportioner og omgivende udsmykning en vigtig del af husets facadeudtryk.*

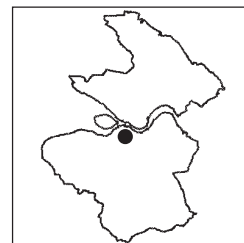
Vinduer skal fremstå som huller i mur, småsprossede med rammer og karme af træ og ruder af plant glas. Huset havde oprindeligt kitfalsede vinduer. Hvis huset stadig har disse, skal de bevares.

Vinduer skal fremstå malede med en dækkende maling.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Såfremt vinduerne ønskes udskiftet til termovinduer, skal disse overholde følgende mål:

Sprossebredde: Maks. 25 mm

Karm + ramme: Maks. 100 mm

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 bygge-markederne ofte har en sprosse- og karmbredde, der er bredere end de ovenfor angivne mål. Disse vinduer vil virke for bastante og klodsede til stilarten.

Sålbænke skal fremstå støbte.

6.5.4 Kviste og ovenlysvinduer

Kviste skal være i form af rytterkviste med maks. 15 graders hældning på taget, eller buede kviste.

Kviste skal placeres, så tagfladen fremstår symmetrisk. Kvistenes bredde må ikke være bredere end det vindue/den dør i facaden, som kvisten er placeret over. Der må maksimalt være en kvist i tagflader ud mod veje.

Kvistflunke og kvisttag skal fremstå af zink.

Der må kun etableres kviste i nederste tagetage (dvs. ikke i spidsloftet).

I spidsloftet må der kun monteres ovenlysvinduer til orienteringslys.

Ovenlysvinduer i spidslofter, samt i tagflader mod offentlige veje og stier, må maks. være 60 cm brede og 80 cm høje. De må ikke placeres i kontakt med hinanden.

Der findes produkter, som er lavet specielt til bevaringsværdige bygninger, fx Veluxvinduerne GVO eller VLT, som begge vil passe til stilarten.

Arealet af ovenlysvinduer i nederste tagetages tag-

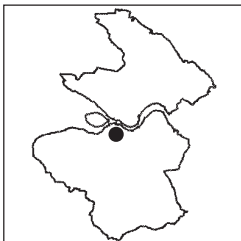
flade mod havesiden må være maks. 15 % af det bagvedliggende gulvareal. Ovenlysvinduer må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden.

Ovenlysvinduer i denne størrelse er normalt store nok til at overholde bygningsreglementets krav til brandredningsveje.

6.5.5 Udvendige trapper

Udvendige trapper skal fremstå støbte og pudsede, pudsede eller i granit.

Trapper i træ og jern er fremmede for stilarten.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Funkisvillaen

Stilblad: se side 28-29

6.6 Funkisvillaen (FuVi)

Bygninger, der på Bilag 3 er klassificeret som 'Funkisvillaen', samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.

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

6.6.1 Facader

Facader skal fremstå i blank mur, pudset med indfarvet puds, eller pudset med bemaling. Bemaling skal fremstå med en kalklignende overflade.

Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved silikatbaseret maling eller ved kalkning. Huse, der står i den originale pudsfarve, bør ikke males.

Det er karakteristisk for stilarten, at facaderne ikke er udsmykkede.

6.6.2 Tag

Tage skal fremstå flade.

Tagrender må ikke være synlige på facaderne.

6.6.3 Vinduer og døre

Vinduer skal fremstå uden opsprosnings, eller med lodret opsprosnings, evt. med trækruder. Vinduesglas skal være plane. Rammer og karme skal være af træ eller metal. Trævinduer skal være malet med en dækkende maling.

Eksisterende cirkulære vinduer skal bevares eller udskiftes med kopier.

Sålbænke skal fremstå støbte eller i metal.

6.6.4 Andre bygningsdetaljer

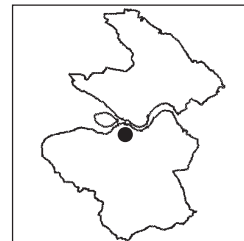
Altaner og trapper skal fremstå som murede, støbte og pudsede, eller være udført i smalle, malede jernprofiler uden ornamentering.

Bladranker, buer, snoninger og andre ornamentter på gelændere og balustre er fremmede for stilen. Det samme gælder trætrapper.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Funkisbungalowen
Stilblad: se side 30-31

6.7 Funkisbungalowen (FuBu)

Bygninger, der på Bilag 3 er klassificeret som 'Funkisbungalowen', 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

Facader skal fremstå som blank mur eller pudset med bemaling.

Facader i blank mur må ikke pudses, vandskures eller males.

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

Det er karakteristisk for stilarten, at facaderne ikke er "pyntede".

6.7.2 Tag

Tage skal fremstå som pyramidetage med en hældning på maks. 25 grader. Ved tage med vingetegl må taghældningen være op til 45 grader. Tagmaterialet må kun være tagpap, røde matte vingetegl, eller fibercementskifer. Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20.

Tagrender skal fremstå i zink.

Eksisterende skorstene, som huset er opført med, må ikke nedtages.

6.7.3 Vinduer og døre

Døre må ikke være opsprossede (*fyldningsdøre*).

Døre inden for denne stilart er plane og uden ornamentik.

Vinduer skal fremstå med rammer og karme af træ eller metal. Træ skal være ædeltræ eller andre træsorter, malet med en dækkende maling.

Vinduer skal fremstå uden opsprossning, eller med lodret opsprossning, evt. med trækrude.

Cirkulære vinduer skal bevares eller udskiftes med kopier.

6.7.4 Kviste og ovenlysvinduer

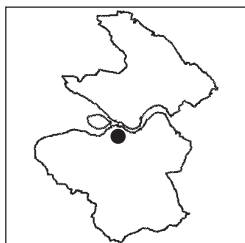
Der må ikke etableres kviste.

I spidsloftet må der kun monteres ovenlysvinduer til orienteringslys.

Ovenlysvinduer i spidslofter, samt i tagflader mod offentlige veje og stier, må maks. være 60 cm brede og 80 cm høje. De må ikke placeres i kontakt med hinanden.

Der findes produkter, som er lavet specielt til bevaringsværdige bygninger, fx Veluxvinduerne GVO eller VLT, som begge vil passe til stilarten.

Arealet af ovenlysvinduer i nederste tagetages tag-



Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

flade mod havesiden må være maks. 15 % af det bagvedliggende gulvareal. Ovenlysvinduer må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden.

Ovenlysvinduer i denne størrelse er normalt store nok til at overholde bygningsreglementets krav til brandredningsveje.

6.7.5 Andre bygningsdetaljer

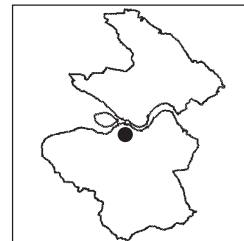
Gelændere ved trapper skal fremstå i jernprofiler.

Sålbænke og trapper skal fremstå beklædt med keramiklinker. Sålbænke må alternativt fremstå i metal.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Den danske funktionelle villa
Stilblad: se side 32-33

6.8 Den danske funktionelle villa (DaFu)

Bygninger, der på Bilag 3 er klassificeret som 'Den danske funktionelle villa', 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

Facader skal fremstå som blank mur i rød eller gul tegl med tilbagetrukne fuger, eller pudset med bemaling. Huse i blank murværk må ikke vandskures, pudses eller males.

6.8.2 Tag

Tage skal fremstå som saddeltage i røde, matte vingetegl eller røde, matte romerfalistegl. Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20.

Taghældningen skal være mindst 45 grader.

Synlige spærender, vindskeder og inddækninger

skal fremstå malede. Nogle danske funktionelle villaer har ikke synlige spær, men har i stedet muret gesims ligesom Bedre Byggeskik. I disse tilfælde skal den murede gesims bevares.

Tagrender skal fremstå af zink.

Eksisterende skorstene, som huset er opført med, må ikke nedtages. Nye skorstene skal fremstå opmurede og skal have samme overfladebehandling som facaden.

6.8.3 Vinduer og døre

Vinduer skal fremstå uden opsprosnings, eller med lodret opsprosnings, evt. med trækrude. Rammer og karme skal være af træ eller metal. Vinduesglas skal være plane.

Eksisterende cirkulære vinduer skal bevares eller udskiftes med kopier.

6.8.4 Kviste og ovenlysvinduer

Kviste skal fremstå som pultkviste med fladt tag, og med tag og flunker i zink. Der må kun etableres kviste i nederste tagetage (dvs. ikke i spidsloftet).

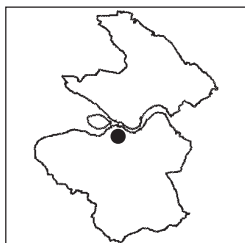
I spidsloftet må der kun monteres ovenlysvinduer til orienteringslys.

Ovenlysvinduer i spidslofter, samt i tagflader mod offentlige veje og stier, må maks. være 60 cm brede og 80 cm høje. De må ikke placeres i kontakt med hinanden.

Der findes produkter, som er lavet specielt til bevaringsværdige bygninger, fx Veluxvinduerne GVO eller VLT, som begge vil passe til stilarten.

Arealet af ovenlysvinduer i nederste tagetages tagflade mod havesiden må være maks. 15 % af det bagvedliggende gulvareal. Ovenlysvinduer må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden.

Ovenlysvinduer i denne størrelse er normalt store nok til at overholde bygningsreglementets krav til brandredningsveje.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

6.8.5 Andre bygningsdetaljer

Gelændere ved trapper og altaner skal fremstå af jernprofiler.

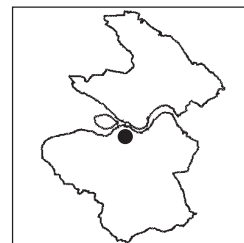
Sålbænke skal fremstå i metal, klinker eller som støbte. Der må ikke etableres murstenssålbænke.

Murstenssålbænk ses ofte, men dels er den ikke særligt holdbar, og dels er den fremmed for de fleste stilarter. Den danske funktionelle villa har ofte smalle sålbænke.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Statslånshuset

Stilblad: se side 34-35

6.9 Statslånshuset (Stat)

Bygninger, der på Bilag 3 er klassificeret som 'Statslånshuset', samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.

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

6.9.1 Facader og sokler

Facader skal fremstå i blank mur af gule eller røde tegl, pudsede, evt. med bemaling. Eventuel bemaling skal fremstå med en kalklignende overflade. Bygninger, der fremstår i blank murværk, må ikke vandskures, pudses eller males.

Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved silikatbaseret maling eller ved kalkning.

Delpartier (mindre end 1/3 af facaden) må udføres af træ.

Sokler skal fremstå pudsede uden bemaling.

6.9.2 Tage og skorstene

Tage skal fremstå som 25-45 graders saddeltag. Tagmaterialet må kun være røde, matte vingetegl, tagpap på lister, sort fibercementskifer eller bølgeformede fibercementtagplader i farverne sort eller grå. Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20.

Tagrender skal fremstå af stål eller zink.

Eksisterende skorstene, som bygningen er opført med, må ikke nedtages. Nye skorstene skal fremstå opmurede. Skorstene skal fremstå med samme overflade som facaderne.

6.9.3 Vinduer og døre

Vinduer skal fremstå uden opsprosnings, eller med lodret opsprosnings, evt. med trækrude.

Rammer og karme skal fremstå af træ, metal eller en kombination af disse materialer.

Vinduer af træ skal fremstå malede med en dækkende maling. Undtaget herfra er vinduer udført i ædeltræ.

Sålbænke skal fremstå støbte, i klinker, i fiberbeton eller skifer.

Døre skal være udført af træ og fremstå plane, med listebeklædning eller med plane fyldninger af glas eller listebeklædning.

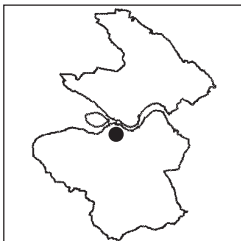
Fyldningsdøre er fremmede for stilartens enkelhed.

6.9.4 Andre bygningsdetaljer

Nogle statslånshuse er udført med gavltrekanter i træ. For disse huse gælder, at eksisterende gavltrekanter skal bevares, eller udskiftes med kopier.

Udvendige trapper skal fremstå støbte og pudsede med klinker eller natursten.

Gelænder ved trapper og altaner skal fremstå af spinkle metalprofiler.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Murermestervillaen fra 50'erne.
Stilblad: se side 36-37

6.10 Murermestervillaen fra 50'erne (M50)

Bygninger, der på Bilag 3 er klassificeret som 'Murermestervillaen fra 50'erne', 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 og sokler

Facader skal fremstå som blank mur i rød eller gul tegl. Huse i blank murværk må ikke vandskures, pudses eller males. Fugefarver og fugetyper skal bevares eller erstattes med kopier.

Murermestervillaen har sjældent stik mv. i murværket. "Udsmykningen" består oftest af farvede fuger, nogle gange forskellige farver på lodrette og vandrette fuger, for derved at understrege husets stoflighed. Nogle murermestervillaer har også markerede vinduer og dørpartier.

Sokler skal fremstå pudsede uden bemaling.

6.10.2 Tag og skorstene

Tage skal fremstå som saddeltage i røde, matte vingetegl eller røde, matte romerfaltegl. Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20. Taghældningen skal være mindst 45 grader. Bygninger, der fremstår i gule tegl, må foruden ovenfor nævnte tagmaterialer også fremstå i blå- eller brundæmpede matte tegl. Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20.

Spærender, vindskeer og inddækninger skal være synlige og skal på rødstenshuse fremstå hvidmalede.

Tagrender skal fremstå af zink.

Eksisterende skorstene må ikke nedtages. Skorstene skal fremstå som opmurede uden profilering i murværket.

6.10.3 Vinduer og døre

Eksisterende vinduer og døre må ikke blændes af. *Vinduer og døre er med deres proportioner en vigtig del af stilartens facadeudtryk.*

Vinduer skal fremstå uden opsprosnings, eller med lodret opsprosnings, evt. med trækrude. Rammer og karme skal være af træ, og vinduesglas skal være plane. Store vinduespartier - "blomstervinduer" - kan fremstå med en anden opsprosnings. Vinduer skal fremstå malede med en dækkende maling.

6.10.4 Kviste og ovenlysvinduer

Der må ikke sættes kviste på.

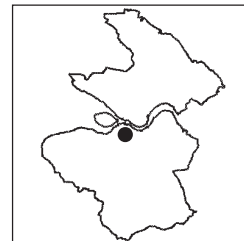
I spidsloftet må der kun monteres ovenlysvinduer til orienteringslys.

Ovenlysvinduer i spidslofter, samt i tagflader mod offentlige veje og stier, må maks. være 60 cm brede og 80 cm høje. De må ikke placeres i kontakt med hinanden.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Der findes produkter, som er lavet specielt til bevaringsværdige bygninger, fx Veluxvinduerne GVO eller VLT, som begge vil passe til stilarten.

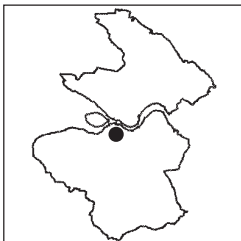
Arealet af ovenlysvinduer i nederste tagetages tagflade mod havesiden må være maks. 15 % af det bagvedliggende gulvareal. Ovenlysvinduer må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden.

Ovenlysvinduer i denne størrelse er normalt store nok til at overholde bygningsreglementets krav til brandredningsveje.

6.10.5 Andre bygningsdetaljer

Gelændere ved trapper og altaner skal fremstå af hvidmalede jernprofiler.

Sålbænke og trapper skal fremstå i keramiklinker eller støbte.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Typehuset

Stilblad: se side 38-39

6.11 Typehuset (Ty)

Bygninger, der på Bilag 3 er klassificeret som 'Typehuset', samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.

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

6.11.1 Facader og sokler

Facader skal fremstå i blank mur. Delpartier (mindre end halvdelen af facaden) må udføres af træ.

Sokler skal fremstå pudsede uden bemaling.

6.11.2 Tag

Tage skal fremstå som 15-45 graders saddeltag med udhæng. Tagmaterialet må kun være røde, matte vingetegl, tagpap på lister, sorte fibercementskifer eller bølgeformede fibercementtagplader i farverne grå eller sort. Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20.

Tagrender skal fremstå af stål eller zink.

6.11.3 Vinduer og døre

Vinduer skal fremstå uden opsprosnings.

Det er karakteristisk for det enkelte hus, at der kun anvendes få vinduesformater.

Rammer og karme skal fremstå af træ, metal eller en kombination af disse materialer.

Døre skal fremstå plane. Materialerne må kun være træ og glas.

6.11.4 Kviste og ovenlysvinduer

Ovenlysvinduer må være maks. 80 cm brede og 140 cm høje. Der må ikke placeres flere ovenlysvinduer i kontakt med hinanden.

Ovenlysvinduer i denne størrelse er store nok til at overholde bygningsreglementets krav til brand-redningsveje.

6.11.5 Andre detaljer

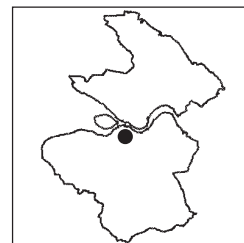
Det er karakteristisk for hustypen, at vinduer ofte placeres i bånd med træpartier imellem. Disse træpartier mellem vinduerne skal bevares.

Gavle vil ofte være beklædt med træ eller plader. Disse træ/pladepartier skal bevares eller udskiftes med kopier.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Den modernistiske villa
Stilblad: se side 40-41

6.12 Den modernistiske villa (MoV)

Bygninger, der på Bilag 3 er klassificeret som 'Den modernistiske villa', samt tilbygninger til disse, skal følge nedenstående bestemmelser.

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

Modernistiske villaer findes i mange varianter. Det er ikke muligt at fastlægge entydige bestemmelser, som sikrer, at om- og tilbygninger på en modernistisk villa harmonerer med villaens fortolkning af modernismen. For at holde stilarten i den konkrete villa må ejere forsøge at leve sig ind i husets karakteristika og evt. søge professionel bistand inden større om- og tilbygning. Teknisk Forvaltnings byggesagsbehandlere kan være behjælpelige i den sammenhæng.

6.12.1 Facader

Det karakteristiske for villaen er, at dens facader består af et modulsystem af flader af tunge materialer (fx murværk, beton, sten) i kombination med flader af lette materialer (fx glas, træ, klinker, plader). Ved om- og tilbygning er det vigtigt at overholde villaens modulsystem, som vil fremgå af bygningstegningerne.

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

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

Det er karakteristisk for stilarten, at facaderne ikke er "pyntede", og at delelementer i facaderne underordner sig helheden.

6.12.2 Tag

Tag skal fremstå som flade eller med ensidig hældning og dækkes af tagpap, metalplader eller matte tegl. Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20. Anvendes der metalplader, må de ikke være teglstensprofilerede.

Tagrender vil typisk være skjulte i taget/tagudhængen.

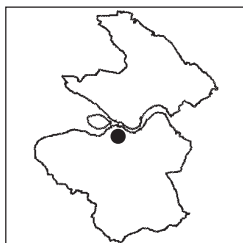
6.12.3 Vinduer og døre

Døre må ikke være profilerede. Modernistiske huse har plane døre, evt. med et større glasparti.

Vinduer skal fremstå med rammer og karme af træ eller metal. Vinduerne må ikke være småsprossede. *Vinduerne kan godt være opdelt i mindre enheder; se fx i lokalplanens redegørelse, hvor den modernistiske villas karakteristika er beskrevet.*

6.12.4 Andre bygningsdetaljer

Der må ikke etableres murkrone, gesims og karnapper.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

6.13 Bygninger uden klassificering af stilart (BuK)

Nogle af områdets bygninger er ikke klassificeret med en bestemt stilart. For disse huse, inkl. nyopførelse af huse samt 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 matte tegl, cementtagsten, skifer, fibercementskifer, tagpap, eller tagpap på lister. Med "matte" menes tegl, hvis overflade svarer til en malet overflade med et maks. glanstal på 20.

6.13.3 Vinduer og døre

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

6.13.4 Fællestræk

Supplerende for bestemmelserne i 6.13.1-6.13.3 gælder, at nyopførte huse skal tilpasses omgivelserne ved at optage fællestræk fra de omgivende huse. Det kan fx være et gennemgående facademateriale, en tagform eller andre karakterdannende træk, som flere end halvdelen af husene på den pågældende vej har.

6.14 Sekundære bygninger

Sekundære bygninger som fx carporte, udhuse, havehuse, orangerier, lysthuse, redskabsskure og brændeskure skal fremstå i samme materialer, farver, tagformer mv., som er angivet under hovedbygningens bestemmelser på den pågældende ejendom.

Hovedbygningen er klassificeret efter stilart på Bilag 3. Læs anbefalinger for garager og carporte i stilblade side 42-47.

Foruden stilartens materialeangivelser gælder følgende supplerende bestemmelser for de sekundære bygninger:

Sekundære bygninger, som ikke er fysisk sammenhængende med hovedbygningen, må have fladt tag.

Der må anvendes træ til sekundære bygninger.

6.15 At føre huset tilbage til dets oprindelige udtryk

Foranstående afsnit 6.1-6.13 gælder ikke for huse, der føres tilbage til dets oprindelige udseende på opførelsestidspunktet. Bygherrer skal blot dokumentere, hvordan bygningen oprindeligt har set ud. Dokumentation anses for at være originale bygningstegninger, eller fotos, der er taget omkring bygningens opførelsestidspunkt.

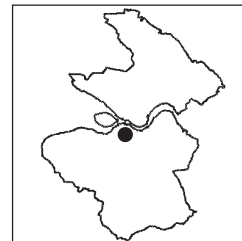
Hvis der mangler dokumentation for bestemte farver, materialer, vindues- og tagformer eller andre bygningsdetaljer, gælder den pågældende bestemmelse herfor i det lokalplanafsnit, som omhandler bebyggelsens udseende for den pågældende stilart.

Bestemmelsen betyder, at et hus 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, huset 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.

Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



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

6.16 Bevaringsværdig bebyggelse

Bygninger med høj eller middel bevaringsværdi må ikke uden Aalborg Kommunes forudgående tilladelse ændres for så vidt angår:

- Etablering af nye vinduer.
- Udskiftning af vinduer, tage og døre.
- Ændring af farver på vinduer, døre eller facade.
- Etablering af kviste eller ovenlysvinduer i bygninger, hvor disse ikke allerede findes.
- Udvendig isolering af gavle.
- Skiltning og opsætning af markiser.
- Etablering af en sekundær bygning, der er fysisk sammenhængende med den bevaringsværdige bygning.
- Nedrivning.

Bevaringsværdige bygninger er vist på lokalplanens Bilag 2.

En evt. tilladelse til en eller flere af ovenstående ændringer gives formelt som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede bygningsændring harmonerer med bygningens oprindelige udtryk.

Følges lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende, vil dispensationen normalt kunne betragtes som uvæsentlig for naboernes interesser, og der vil kunne gives tilladelse uden naboorienteringer mv. I andre tilfælde, hvor lokalplanen fraviges i større eller mindre omfang, bliver der foretaget nabohøring, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboernes interesser.

6.17 Skilte

Firmaskilte må kun være af nedenstående 2 typer:

Skilt på bøjle ved indkørslen til bygningen: Bøjlen med skilt må ikke være højere end 1 m målt fra naturligt terræn og må ikke være bredere end 1,5 m.

Skilt sat på muren ved indgangspartiet: Skiltet må ikke være større end 30 × 30 cm.

Aalborg Kommune vil gerne i dialog med grund-ejerne, inden skilte udformes. Kommunen opfordrer til, at man kontakter Teknisk Forvaltning, hvis man har ønsker om opsætning af firmaskilte.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Bevaringsværdige træer

Træer, der på Bilag 2 er markeret som bevaringsværdige, må ikke fældes.

Træer, der har en stammediameter på mere end 25 cm, er bevaringsværdige, uanset at de ikke er optaget på Bilag 2. Træerne må ikke fældes.

Syge eller døde træer kan normalt fjernes, mod at der plantes et nyt træ (fx eg, lind eller ask), der på sigt bliver et markant træ, som kan erstatte det fjernede træ. Der skal foretages en konkret vurdering på grundlag af en ansøgning om dispensation fra pkt. 7.1, inden der tages stilling til, om et værdifuldt træ kan fjernes.

7.2 Hegn

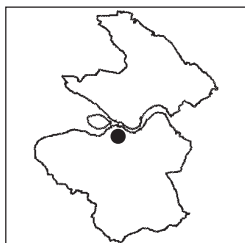
Hegn i skel mod veje og stier skal være levende. Dette gælder også hegn på egen grund, når hegnet er placeret mindre end 1,75 m fra skel mod veje og stier.

Større mure/faste hegn kan være omfattet dels af byggeloven, dels af lokalplanens pkt. 5.1 om 5 m byggelinje.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejbetjening

Lokalplanområdet betjenes af Hasserisvej og Søndre Skovvej.



Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

8.2 Parkering

Ved parkering på ejendomme, som anvendes til erhversformål, eller mere end en bolig, skal parkeringspladser anlægges på egen grund. Der må maksimalt etableres to parkeringspladser foran hovedbygningen. Evt. resterende P-pladser skal placeres bag den linje, der udgøres af hovedbygningens facadelinje mod vejen.

Der skal etableres parkeringspladser i henhold til Aalborg Kommunes P-norm, jævnfør Bilag F.

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

9.2 Kabler mv.

Ledninger, kabler mv. til telefoner, edb, tv osv. skal fremføres i jord og inde i bygninger.

Parabolantenner må ikke placeres, så de er højere end tagryggen på den bygning, hvorpå parabolantennen er placeret.

9.3 Affald

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Renovationsvæsenets regulativer.

10. Miljø

10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-2. Se Bilag A.

De nævnte miljøklasser med tilhørende beskyttelsesafstande bruges som vejledende grundlag. Der vil altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomheden.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1 Tilslutning til kollektivt forsyningsanlæg

Ny bebyggelse til bolig- og erhvervsformål må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunens anvisning, jf. punkt 9.1.

12.2 Parkering

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

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Lokalplan 05-037, Aalborg Sydvest-området, Hasseris Villaby og Klostermarken

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 05-080 ophæves lokalplan 05-037, Aalborg Sydvest-området, Hasseris Villaby og Klostermarken, tinglyst 09.05.1996, for det område, der er omfattet af lokalplan 05-080.

14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 05-080 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 17g, Aalborg Ladegård, Hasseris

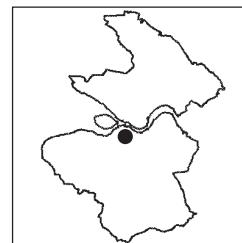
Tinglyst: 13.03.1935

Titel: Dokument om byplanbestemmelser mv.
Påtaleberettiget: Ejeren af matr. nr. 17 b, Aalborg Ladegård, Hasseris

Planbestemmelser

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Matr.nr. 15aq, Aalborg Ladegård, Hasseris

Tinglyst: 07.05.1956

Titel: Dokument om bebyggelse, benyttelse mv.

Påtaleberettiget: Hasseris Sogneråd

Matr.nr. 15an, Aalborg Ladegård, Hasseris

Tinglyst: 07.05.1956

Titel: Dokument om bebyggelse, benyttelse mv.

Påtaleberettiget: Hasseris Sogneråd

Matr.nr. 15ao, Aalborg Ladegård, Hasseris

Tinglyst: 06.02.1951

Titel: Dokument om bebyggelse, benyttelse mv.

Påtaleberettiget: Hasseris Sogneråd

Matr.nr. 15ap, Aalborg Ladegård, Hasseris

Tinglyst: 14.10.1950

Titel: Dokument om bebyggelse, benyttelse mv.

Påtaleberettiget: Hasseris Sogneråd

Matr.nr. 16ba, Aalborg Ladegård, Hasseris

Tinglyst: 19.01.1942

Titel: Dokument om bebyggelse, benyttelse mv.

Påtaleberettiget: Hasseris Sogneråd

Matr.nr. 15as, Aalborg Ladegård, Hasseris

Tinglyst: 03.03.1955

Titel: Dokument om bebyggelse, benyttelse mv.

Påtaleberettiget: Hasseris Sogneråd

*Aalborg Kommune vil efterfølgende aflyse servitut-
terne med en påtegning i tingbogen.*

15. Retsvirkninger

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.

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

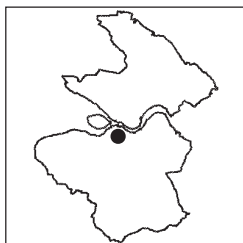
Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan byrådet ekspropriere.

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 anvende ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan ejeren under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.



Tinglysning

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

Vedtagelse

Lokalplan 05-080 er endeligt vedtaget af Aalborg Byråd den 30-10-2006

Henning G. Jensen
borgmester

Jens Kristian Munk
kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 8.11.2006
fra hvilken dato planens retsvirkninger indtræder.

Lene Dokkedal
landinspektør

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

Akt.nr. :
K 666

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 9 B, Aalborg Ladegård, Hasseris
Ejendomsejer: Palle Mørch ApS
Lyst første gang den: 28.02.2007 under nr. 17873
Senest ændret den : 28.02.2007 under nr. 17873

Lyst op de i pkt. 2 nævnte matrikelnumre.
Afvist fra tingbogen f.s.v. ang. offentlige ejerarealer, der ikke
findes i matriklen.

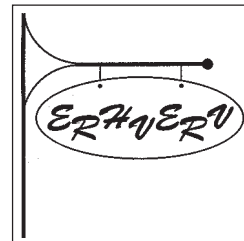
Retten i Aalborg den 06.03.2007

Birte Rasmussen

Erhvervskategorier: Bilag A

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



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).

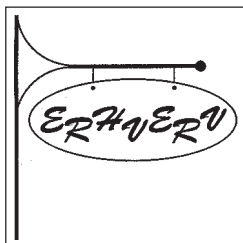
Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Der opereres med følgende minimumsafstandskrav:

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

Der kan forekomme situationer, der berettiger virksomheder til en anden miljøklassificering, end angivet i skemaet "Erhvervskategorier" på de følgende sider. Fx hvis en virksomhed foretager forureningsbegrænsende foranstaltninger udover det, der er normalt i forhold til gængse forureningsbegrænsende produktionsmetoder. I så fald kan en lavere klassificering accepteres, dvs. en kortere nødvendig afstand i forhold til forureningsfølsomme formål som fx boliger. Omvendt kan det være nødvendigt at klassificere en virksomhed højere end forudsat, hvis virksomheden forurener udover, hvad der er normalt for den pågældende virksomhedstype.

Der er altså **ikke** tale om afstandskrav, der **skal** overholdes. Men hvis afstanden tillades kortere end den, der fremgår af skemaet på de følgende sider, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning på både kort og langt sigt.



Bilag A: Erhvervskategorier

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

Anvendelse	Eksempler på virksomhedstyper	Miljøklasse	Bemærkninger
Boliger	Åben-lav boliger Tæt-lav boliger Etageboliger	1-2 1-2 1-2	
Klinikker	Kiropraktor Læge, tandlæge o.l. Terapi	1 1 1	
Kontorer	Administration Advokat, revisor o.l. Arkitekt, ingeniør o.l. Datarådgivning	1 1 1 1	
Kulturelle formål	Bibliotek Biograf Kirke/menighedshus 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	
Undervisning	Forskning Gymnasium Højere uddannelse Kursus/konference Skole	1-3 1-3 1-3 1-3 1-3	
Institutioner	Børneinstitution Døgncenter/forsorg Kollegie Ungdoms/ældrebolig Ældreinstitution	1-3 1-2 1-2 1-2 1-2	

Parkeringsnormer: Bilag F

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



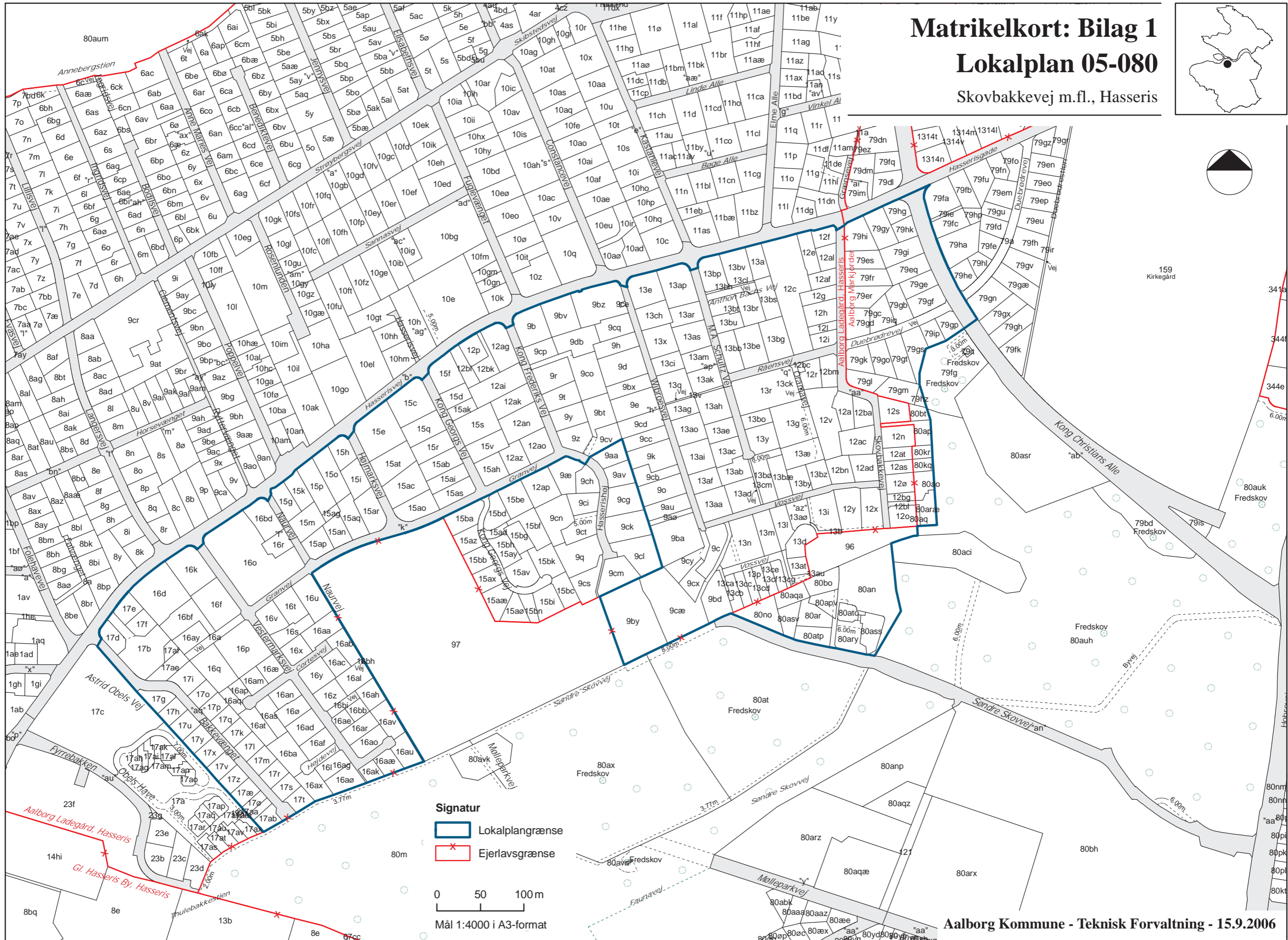
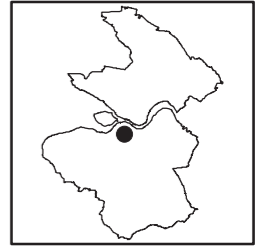
På den enkelte ejendom skal der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal til brug for ejendommens anvendelse efter følgende vejledende P-normer:

BEBYGGELSENS ART	P-NORMER: • Vestbyen • Aalborg midtby • Ø-gadekvarteret • Nørresundby midtby	P-NORMER: • Den øvrige del af kommunen
Boligbyggeri: Boliger Fritliggende enfamiliehuse Rækkehuse, dobbelhuse og lign. Etagehuse Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser Plejehjem, 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.	
Erhvervsbyggeri: Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger Lagerbygninger Servicestationer Hoteller Restaurationer og lignende Supermarkeder/discountbutikker/større udvalgswarebutikker Øvrige butikker	1 P-plads pr. 100 m ² 1 P-plads pr. 100 m ² 10 P-pladser 1 P-plads pr. 4 værelser 1 P-plads pr. 20 siddepladser 1 P-plads pr. 25 m ² salgsareal samt 1 P-plads pr. 50 m ² bruttoetageareal iøvrigt 1 P-plads pr. 100 m ²	1 P-plads pr. 50 m ² etageareal (excl. garageareal) 1 P-plads pr. 100 m ² 10 P-pladser 1 P-plads pr. 2 værelser 1 P-plads pr. 10 siddepladser 1 P-plads pr. 25 m ² salgsareal samt 1 P-plads pr. 50m ² bruttoetageareal iøvrigt 1 P-plads pr. 50 m ²
Andre erhvervsejendomme:	Fastsættes efter byrådets individuelle vurdering af antal ansatte samt kunder.	
Blandet bolig og erhverv:	Fastsættes som summen af kravet til de enkelte funktioner.	
Andet byggeri: 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 ² 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 ² 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

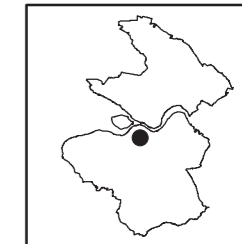
Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



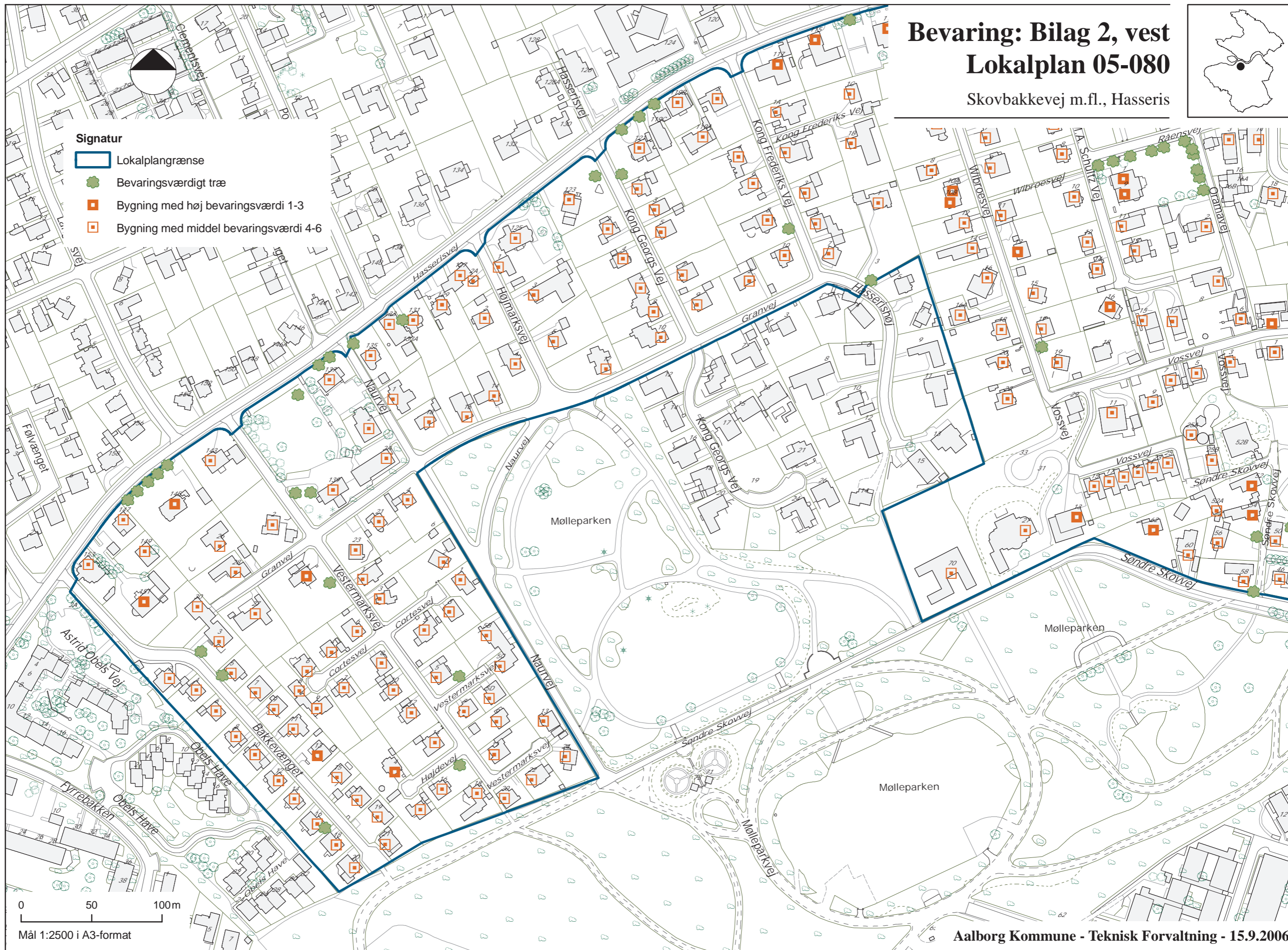
Bevaring: Bilag 2, vest Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Signatur

- Lokalplangrænse
- Bevaringsværdigt træ
- Bygning med høj bevaringsværdi 1-3
- Bygning med middel bevaringsværdi 4-6



0 50 100m

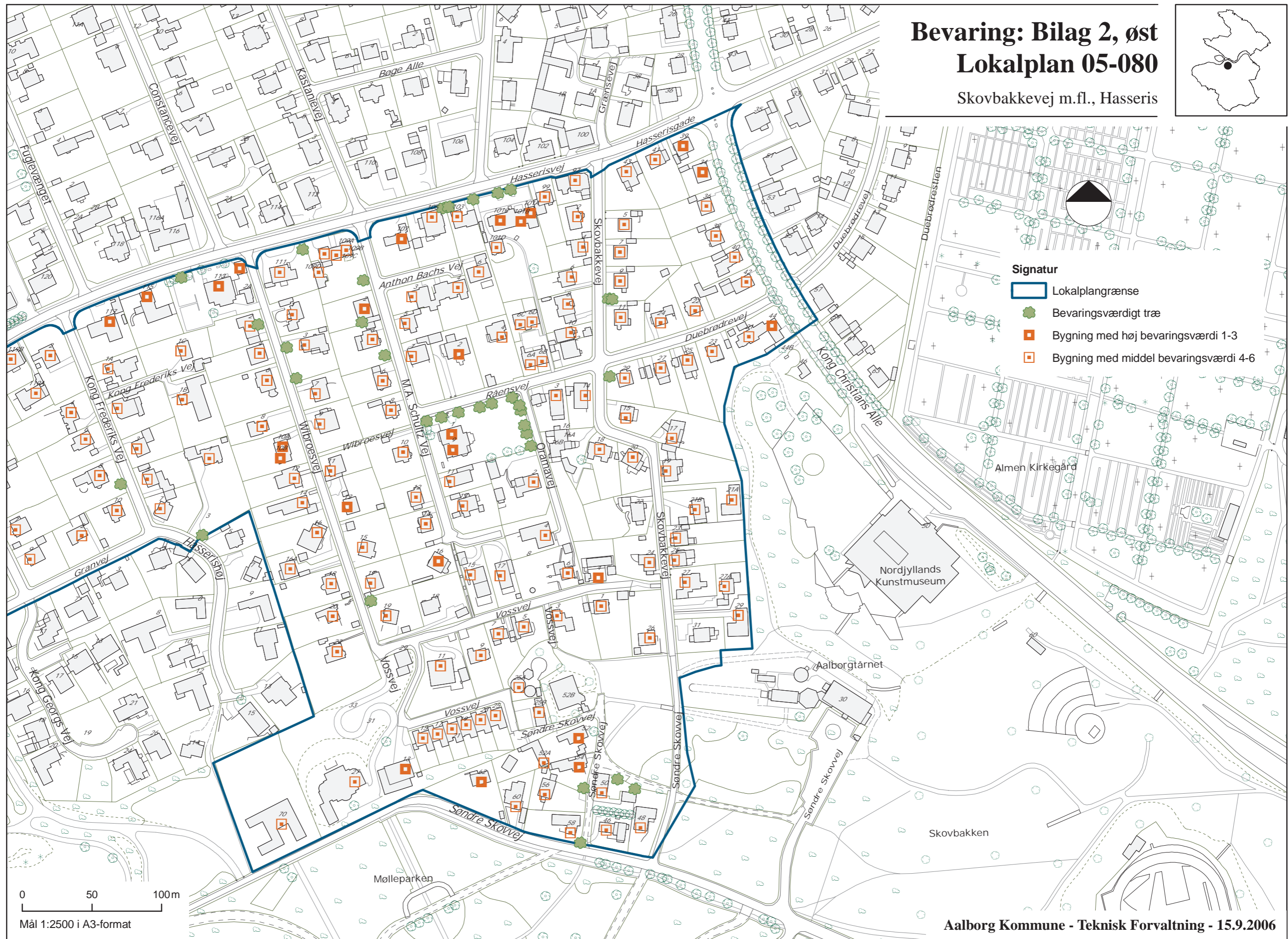
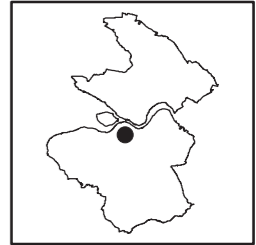
Mål 1:2500 i A3-format

Aalborg Kommune - Teknisk Forvaltning - 15.9.2006

Lokalplangrænsen følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

Bevaring: Bilag 2, øst Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

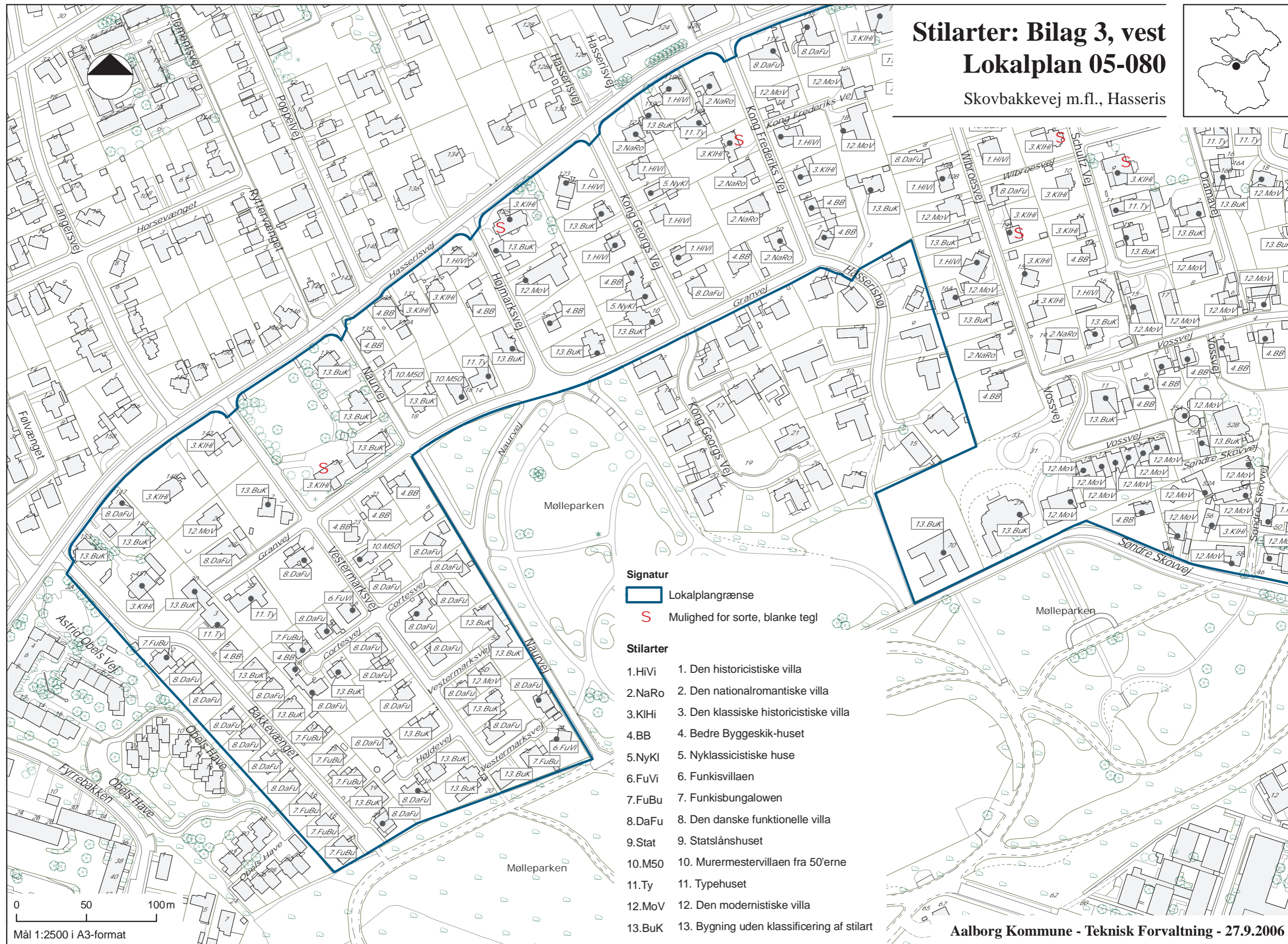
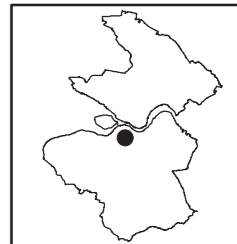


Aalborg Kommune - Teknisk Forvaltning - 15.9.2006

Lokalplangrænsen følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

Stilarter: Bilag 3, vest Lokalplan 05-080

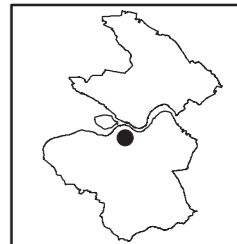
Skovbakkevej m.fl., Hasseris





Lokalplangrænsen følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

Stilarter: Bilag 3, øst Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

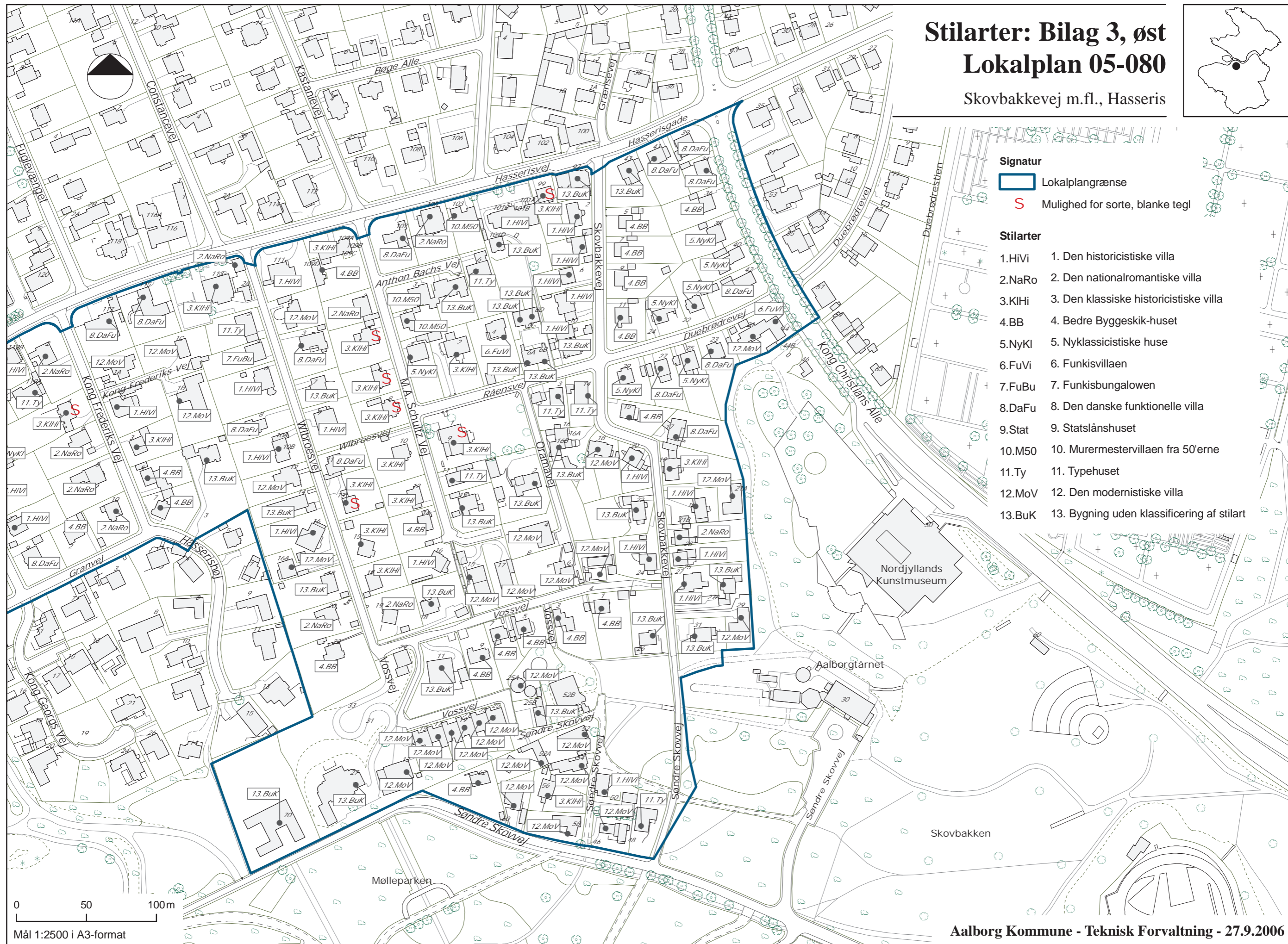


Signatur

-  Lokalplangrænse
-  Mulighed for sorte, blanke tegl

Stilarter

- | | |
|--------|--|
| 1.HiVi | 1. Den historicistiske villa |
| 2.NaRo | 2. Den nationalromantiske villa |
| 3.KiHi | 3. Den klassiske historicistiske villa |
| 4.BB | 4. Bedre Byggeskik-huset |
| 5.NyKi | 5. Nyklassicistiske huse |
| 6.FuVi | 6. Funkisvillaen |
| 7.FuBu | 7. Funkisbungalowen |
| 8.DaFu | 8. Den danske funktionelle villa |
| 9.Stat | 9. Statslånshuset |
| 10.M50 | 10. Muremestervillaen fra 50'erne |
| 11.Ty | 11. Typehuset |
| 12.MoV | 12. Den modernistiske villa |
| 13.BuK | 13. Bygning uden klassificering af stilart |



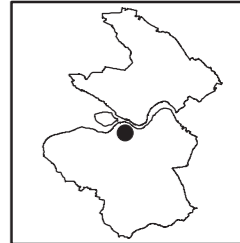
0 50 100m
Mål 1:2500 i A3-format

Lokalplangrænsen følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

Bebyggelsesprocenter: Bilag 4

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris



Signatur

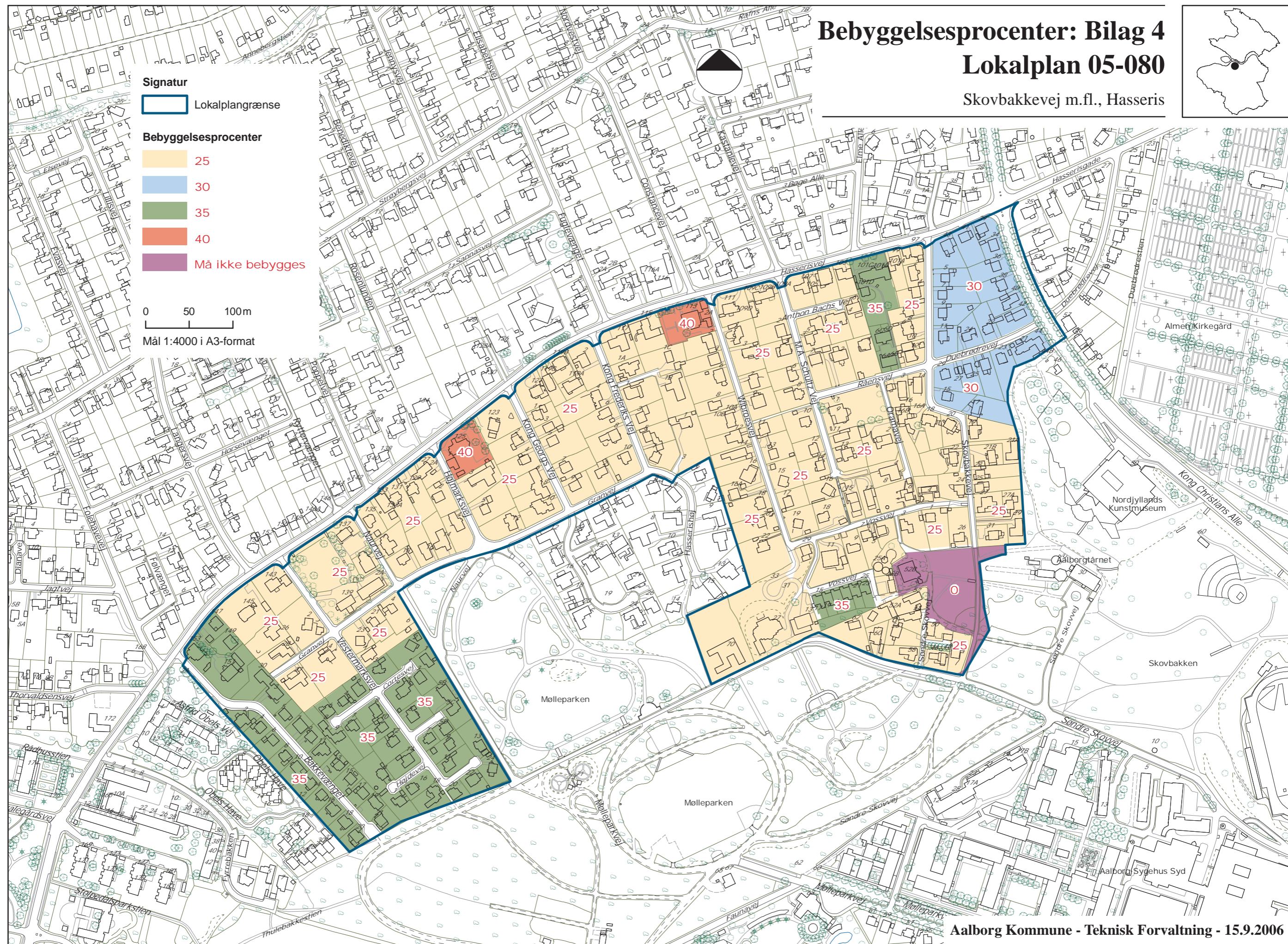
Lokalplangrænse

Bebyggelsesprocenter

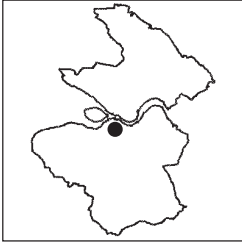
- 25
- 30
- 35
- 40
- Må ikke bebygges

0 50 100m

Mål 1:4000 i A3-format



Lokalplangrænsen følger matrikelskel. Skels nøjagtige placering kan kun fastslås ved opmåling.

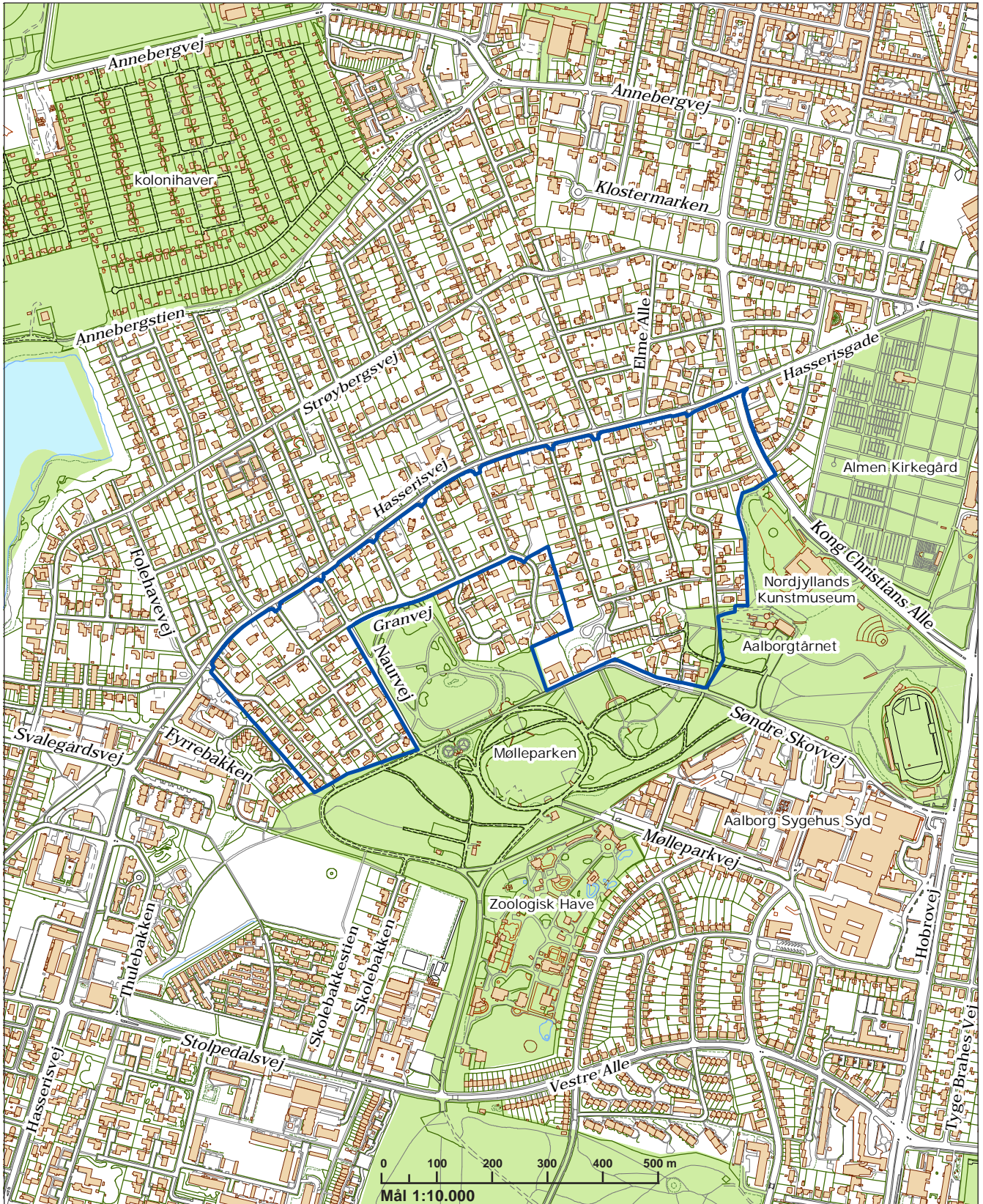


Oversigtskort

Lokalplan 05-080

Skovbakkevej m.fl., Hasseris

05-080



15.6.2005 Lokalplanskabelon