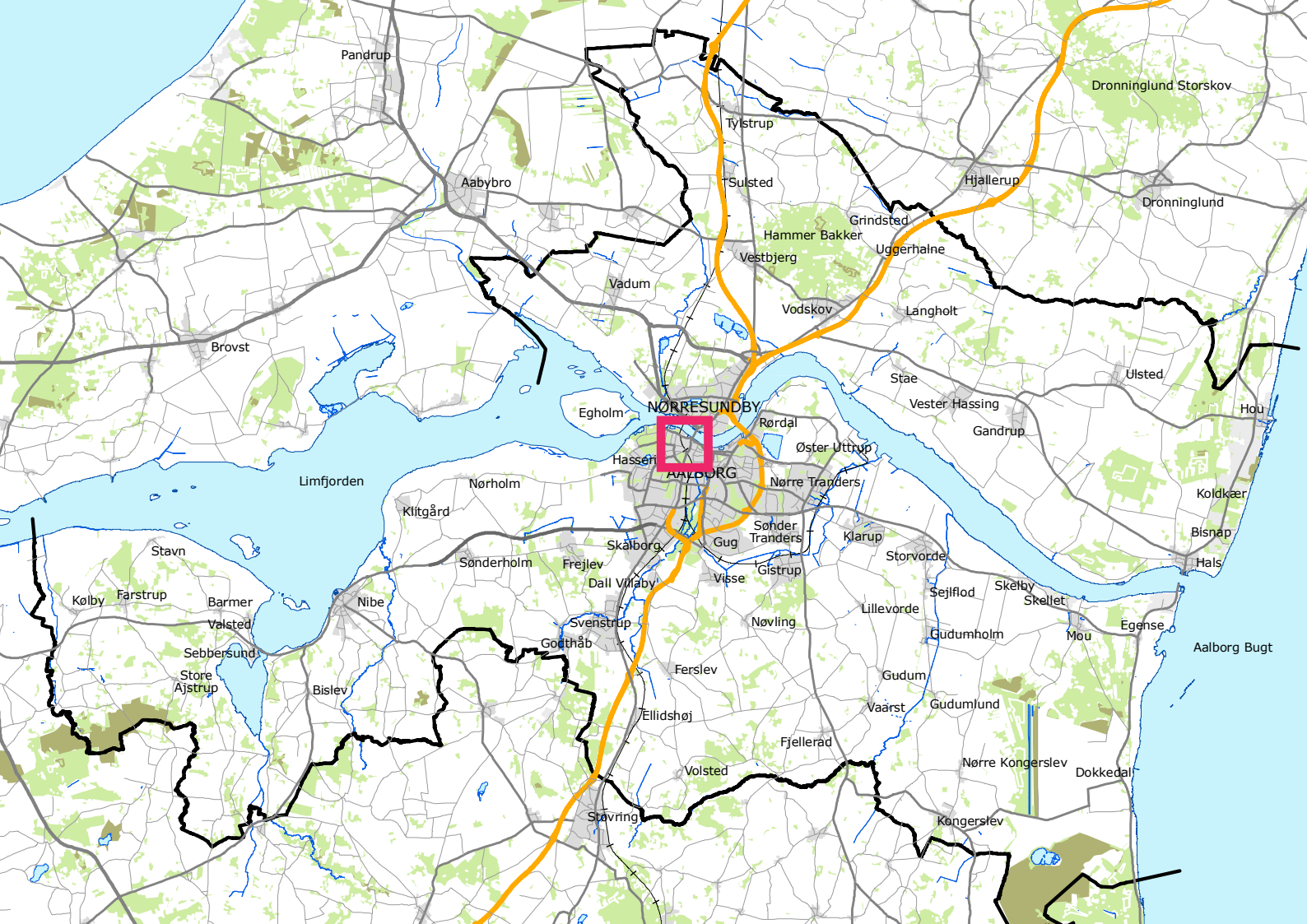




Maj 2015

LOKALPLAN 1-3-110

Boliger m.m.,
Poul Pagh's Gade / Valdemarsgade

Vestbyen



**Aalborg
Kommune**

Vejledning

Lokalplan 1-3-110

Boliger m.m., Poul Paghs Gade / Valdemarsgade, Vestbyen

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.

Hvad består lokalplanen af?

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

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

Bilag:

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

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

Illustrationsskitse. Desuden kan der være en illustration, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg *kan* udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave en 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 godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens 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 afsnit 15. Retsvirkninger.

Indhold og kontaktoplysninger

Lokalplan 1-3-110

Boliger m.m., Poul Paghs Gade / Valdemarsgade, Vestbyen

Vejledning. Hvad er en lokalplan?	2
Oversigtskort	4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning	11
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	12
Øvrige krav i medfør af anden lovgivning	13
Servitutter	13

Planbestemmelser

Indledning	14
1. Formål	14
2. Område og zonestatus	14
3. Arealanvendelse	15
4. Udstykning	15
5. Bebyggelsens omfang og placering	15
6. Bebyggelsens udseende	15
7. Ubebyggede arealer	16
8. Veje, stier og parkering	18
9. Tekniske anlæg	18
10. Miljø	19
11. Grundejerforening	19
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	19
13. Lokalplan og byplanvedtægt	20
14. Servitutter	20
15. Retsvirkninger	20

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2

Nærmere oplysninger

Aalborg Kommune
By- og Landskabsforvaltningen
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2000
Mail: plan.byg@aalborg.dk

Oversigtskort

Lokalplan 1-3-110

Boliger m.m., Poul Pagh's Gade / Valdemarsgade, Vestbyen



Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto optaget 2014

Redegørelse

Lokalplan 1-3-110

Boliger m.m., Poul Paghs Gade / Valdemarsgade, Vestbyen

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanens formål er at sikre en nænsom ombygning af den tidligere Poul Paghs Gade Skole med respekt for den eksisterende arkitektur. Lokalplanen skal samtidig give mulighed for nybyggeri og derved skabe et tæt urbant kvarter, med et spændende bymiljø skabt i mødet mellem skolens stemningsgivende kulturspor og moderne arkitektur af høj kvalitet.

Lokalplanen er aktualiseret af et ønske fra boligforeningen PlusBolig om etablering af ungdomsboliger. Den centrale beliggenhed gør imidlertid også området attraktivt for andre anvendelser, som fx erhverv og institutioner, og rummer mulighed herfor.

Lokalplanen skal desuden sikre, at ny bebyggelse placeres med facader mod hhv. Valdemarsgade og Poul Paghs Gade, dog med en mindre tilbagetrækning fra vejskel for at fremhæve skolebygningen. Dette for at styrke den eksisterende karréstruktur, der er kendetegnende for området. Arealer i baggården friholdes til parkering og opholdsarealer.



Poul Paghs Gade Skole set fra skolegården. En markant bygning med fine bygningsdetaljer.

Redegørelse

Lokalplan 1-3-110

Boliger m.m., Poul Paghs Gade / Valdemarsgade, Vestbyen

Lokalplanområdet

Den tidligere skolebygning anvendes pt. at VUC Nordjylland. Da den ikke længere ønskes benyttet til dette formål, skal der findes nye anvendelsesmuligheder af den karakteristiske skolebygning. PlusBolig har erhvervet ejendommen med henblik på etablering af ungdomsboliger i den eksisterende bygning samt nyopførelse af yderligere ungdomsboliger.

Lokalplanområdet er beliggende i den indre vestby, hvilket er centralt i byen med kort afstand til midtbyens centerfunktioner, nærbanestation, den kommende letbane, sygehus nord mm. (se luftfoto på side 4).

Lokalplanområdets omgivelser

Mod nord afgrænses området af en skala- og placeringsmæssigt blandet bebyggelse, der bryder med den for området så karakteristiske karré-struktur. Bygningerne huser blandt andet Café VæXt.

Mod Øst afgrænses lokalplanområdet af Sct. Mariæ Skole. Lokalplangrænsen følger blandt andet gymnastiksalsbygningen, der tidligere

Skolebygningen set fra nord. Byggefelt for nybyggeri placeres ved endegavl - dog lidt tilbagetrukket fra vejen.



Skolebygningen set fra sydøst, fra Valdemarsgade. Byggefelt for nybyggeri placeres ved endegavl - dog lidt tilbagetrukket så den eksisterende mur bevares.

Redegørelse

Lokalplan 1-3-110

Boliger m.m., Poul Paghs Gade / Valdemarsgade, Vestbyen



Mod nord afgrænses lokalplanområdet af byggeri i varierende skala og placering.

tilhørte Poul Paghs Gade Skole, men som nu er en del af Sct. Mariæ Skole.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Valdemarsgade. Bygningerne langs Valdemarsgade er varierede i højden, dog primært 3-4 etager samt tagetage. Den stringente karréstruktur, hvor bygningsfacader er placeret helt ude i vejskel, giver et meget veldefineret byrum.

Jernbanen passerer tæt forbi lokalplanområdets sydvestlige hjørne.

Mod vest afgrænses lokalplanen af Poul Paghs Gade. Den vestlige side af gaden består af bygninger der er ensartede i højden, og med en enkelt undtagelse placeret med facaden i skel mod gaden. Den østlige side af gaden er mere varieret i bygningernes størrelse og placering.

Lokalplanens indhold



Poul Paghs Gade skoles tidligere gymnastiksalbygning, der nu tilhører Sct. Mariæ Skole, afgrænser lokalplanområdet mod øst.



Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Valdemarsgade, der fremstår som en lukket karrébebyggelse.

Anvendelse

Lokalplanen skal give mulighed for nye anvendelsesmuligheder, når VUC-undervisningen ophører. PlusBolig ønsker pt. at etablere ungdomsboliger, men der tages højde for, at der i fremtiden kan opstå behov for alternative anvendelsesmuligheder. Lokalplanen giver derfor mulighed



Poul Paghs Gade set fra Valdemarsgade. Indtrykket er en homogen karréstruktur, der giver et veldefineret byrum. Poul Paghs Gade afgrænser lokalplanområdet mod vest.

Redegørelse

Lokalplan 1-3-110

Boliger m.m., Poul Paghs Gade / Valdemarsgade, Vestbyen



Gesimsbåndet på den tidligere skolebygning er en meget smuk og iøjnefaldende bygningsdetalje, som er vigtig at bevare i forbindelse med ombygningen.

for etablering af boliger, institutioner, klinikker, kontorer, kulturelle formål, fritidsanlæg, service og undervisning.

Bevaring

Lokalplanen skal sikre bevaringen af den tidligere skolebygning. Det skal sikres, at ombygninger foretages med respekt for den eksisterende bygning, og at de mange fine bygningsdetaljer bevares. Facaderne skal bevares i deres helhed, hvilket vil sige, at der kun må foretages minimale facadeændringer. Desuden skal trappeopgangene bevares i deres nuværende form, da de udgør en vigtig fortælling i bygningens historie.

Byfortætning

Lokalplanområdet har en central og stationsnær beliggenhed i byen. Det betyder, at kommende beboere og erhvervsdrivende i området vil have let adgang til offentlig transport og mange byfunktioner på cykel eller til fods. Det er en del af Aalborg Kommunes bæredygtighedsstra-

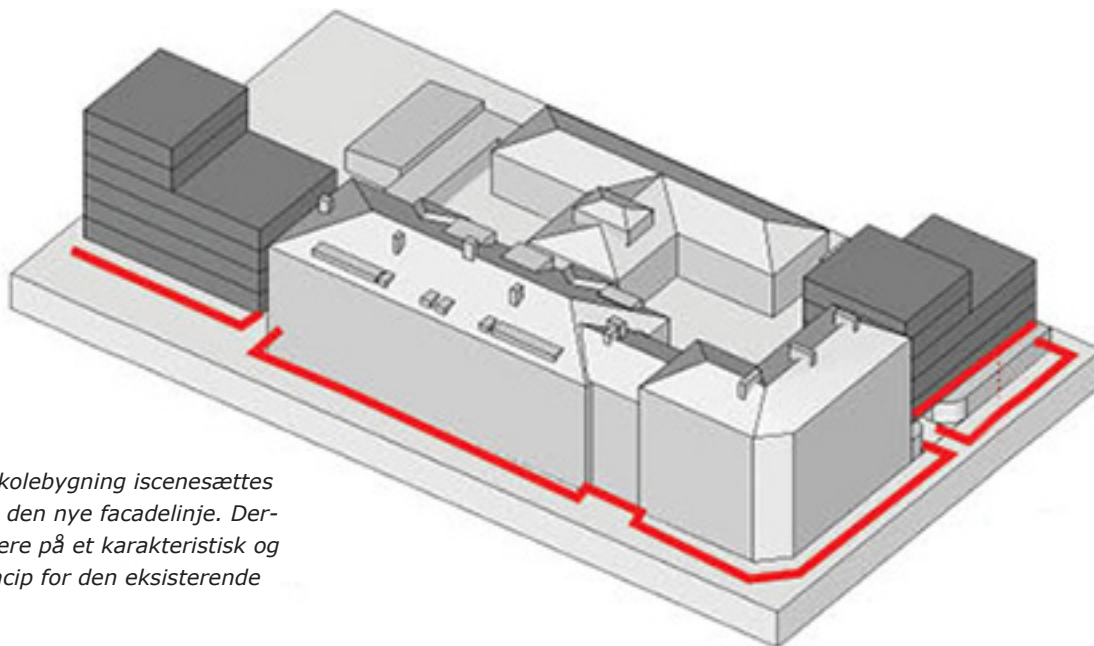


Den flotte svungne mur i gule mursten ved indgangen til området, samt indgangsdøren til skolen er blandt de bevaringsværdige bygningsdetaljer.

Redegørelse

Lokalplan 1-3-110

Boliger m.m., Poul Paghs Gade / Valdemarsgade, Vestbyen

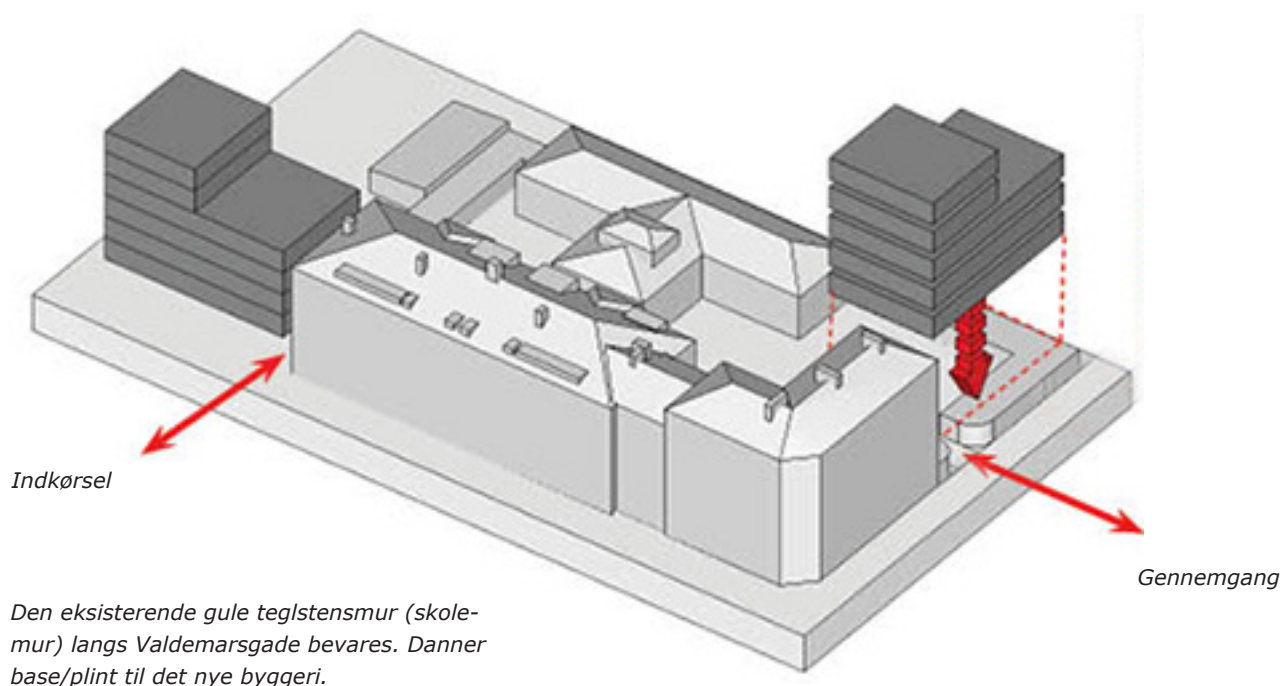


Den eksisterende skolebygning iscenesættes ved at tilbagerykke den nye facadelinje. Der ved bygges der videre på et karakteristisk og fremherskende princip for den eksisterende skolebygning.

tegi, at byfortætte i disse områder, da det kan bidrage til at fremme de bæredygtige transportformer. Desuden bidrager byfortætningen til at minimere byens arealforbrug og mindske bygningernes varmetab.

Struktur

Lokalplanen skal sikre, at den eksisterende karréstruktur forstærkes, ved at placere byggefeltet for nybyggeri ud mod Valdemarsgade og Poul Paghs Gade. Byggefelterne trækkes lidt tilbage for at fremhæve den eksisterende bebyggelse. Samtidig skabes nogle små bytorve/pauserommer foran de nye byggefeltet.



Den eksisterende gule teglstensmur (skolemur) langs Valdemarsgade bevares. Danner base/plint til det nye byggeri.

Redegørelse

Lokalplan 1-3-110

Boliger m.m., Poul Paghs Gade / Valdemarsgade, Vestbyen



Eksempel på nyt der bygges sammen med gammelt. Der opnås en markant overgang samtidigt med, at materialerne refererer til det eksisterende.



Forslag til ny bebyggelse mod Poul Paghs Gade. Moderne formsprog der tilpasser sig skolebygningen ved at videreføre nogle af de horisontale linjer.

Trafik

Lokalplanen skal sikre, at området vejbetjenes fra Poul Paghs Gade.

Arkitektur

Der ønskes skabt et oplevelsesrigt møde mellem den historiske skolebygning og moderne arkitektur af høj kvalitet.

Ny arkitektur skal således ikke kopiere de eksisterende bygninger. Den nye bebyggelse skal derimod afspejle den tid vi lever i nu og de funktioner, der skal indpasses i området.

Når den bevaringsværdige bygning sammenbygges med nyt, skal overgangen være synlig og markant, så nyt og gammelt spiller op til hinanden, i stedet for at udviske forskellene.



Eksempel på tilbagetrækninger og fremspring der forholder sig til konteksten, men samtidig har et moderne udtryk.



Eksempel på markant overgang mellem nyt og gammelt.



Forslag til ny bebyggelse mod Valdemarsgade i moderne formsprog. Bygningen trækkes lidt tilbage for at bevare den eksisterende skolemur.

Redegørelse

Lokalplan 1-3-110

Boliger m.m., Poul Paghs Gade / Valdemarsgade, Vestbyen



Eksisterende træ i skolegården skal bevares.

Bæredygtighed

Da transport er en væsentlig kilde til forurening er offentlig transport et vigtigt fokus i Aalborg Kommunes strategiske byudvikling. En væsentlig del af denne strategi er at give mulighed for byfortætning i stationsnære byzoner. Lokalplanområdet er placeret ca. 250 m fra vestbyens nærbane-station, som også vil være krydsningspunkt med den kommende letbane. På sigt vil lokalplanområdet få en unik beliggenhed mht. adgang til offentlig transport, der giver let adgang til Universitetet, Universitetshospitalet, Midtbyen, lufthavnen osv.

I den mindre skala vil der være mulighed for at gennemføre lokal håndtering af regnvand ved f.eks. vandgennemtrængelige belægninger, grønne tage eller lignende. Dette er et mål i både bæredygtighedsstrategien og klimastrategien, og det vil medføre en tiltrængt aflastning af det lokale kloaksystem, der pt. er fælleskloakeret, samtidigt med at det vil give nogle grønne "åndehuller". Lokalplanområdet er i dag stort set 100 procent befæstet. Der vil desuden være fokus på cykelparkeringspladser, cykelpusleplads mm.

Lokalplanen skal sikre, at det eksisterende store træ i gården bevares.

Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning

MV - Miljøvurdering af planer og programmer

Lov om "Miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering med det formål at fremme bæredygtig udvikling.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en screening af planforslaget. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

1) Resultatet er, at planforslaget *ikke* skal miljøvurderes, da den ikke forventes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen findes i dokumentet "Lokalplan 1-3-110, Boliger m.m., Poul Paghs Gade Skole, Vestbyen - Screening/scoping efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer", som kan ses sammen med lokalplanen på kommunens hjemmeside.

VVM - Vurdering af visse offentlige og private anlægs Virkning på Miljøet

I Bekendtgørelsen om VVM: "Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet" er det på bilag 1 og bilag 2 defineret, hvilke anlægsarbejder mv., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planen omfatter ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i ovennævnte bekendtgørelse. Derfor skal der ikke udarbejdes en VVM-screening eller en VVM-redegørelse. Når det endelige bygge- eller anlægsprojektet er kendt, kan det dog vise sig at udløse en VVM-screening.

Redegørelse

Lokalplan 1-3-110

Boliger m.m., Poul Paghs Gade / Valdemarsgade, Vestbyen

EF-habitatdirektivet

Natura 2000-områder

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

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen ligger i midtbyen og er stort set fuldt befæstet. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

Kommuneplanens hovedstruktur

Lokalplanen følger de overordnede visioner for kommuneplanens hovedstruktur ved at give mulighed for byfortætning på et stationsnært areal i midtbyen.

Kommuneplanrammer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 1.3.D6 Kastetvej, Poul Paghs Gade m.fl. Bebyggelsesprocenten er i kommuneplanrammen sat til 110 for lokalplanområdet. Udarbejdelse af lokalplanen vil således kræve et kommuneplantillæg, hvor bebyggelsesprocenten for ejendommen hæves til hhv. 185 og 195 for de 2 matrikler.

Der står anført i målsætningen for kommuneplanrammen, at boligmassen i midtbyen ønskes bevaret og udbygget, hvor der er mulighed for at styrke helheden, og at byens kvalitet som boligområde forbedres, bl.a. ved fokus på arkitektur, belysning og byrum. Byfortætning er desuden en del af Aalborg kommunes overordnede strategi ift. bæredygtighed og mobilitet (lokalplanområdet har en stationsnær placering).

Projektet anses derfor at være i overensstemmelse med både kommuneplanens hovedstruktur og kommuneplanrammens principper.

Kommuneplantillæg 1.026 offentliggøres samtidig med lokalplanen i et særskilt dokument.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Trafikregulering

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).

Redegørelse

Lokalplan 1-3-110

Boliger m.m., Poul Paghs Gade / Valdemarsgade, Vestbyen

Øvrige krav i medfør af anden lovgivning mv.

Grundvandssænkning/pillotering

Der gives ikke mulighed for grundvandssænkning eller pæleramning i forbindelse med byggearbejder, da det vil medføre forøget risiko for sætningsskader på de mange ældre ejendomme i området.

Spildevandsafledning

Området et pt. fælleskloakeret, men nybyggeri skal forberedes til separatkloakering.

Renovation og affald

Hvor det er muligt at indarbejde moderne affaldsløsninger som eksempelvis underjordiske containere, vil det være hensigtsmæssigt at inddrage en affaldskonsulent fra Aalborg Forsyning, Renovation på et tidligt tidspunkt i projekteringsfasen, for at sikre optimale løsninger for affaldshåndtering.

Aalborg Forsyning, Renovation kan kontaktes på 9931 4955.

Jordforurening

Der er konstateret forurening ved parkeringspladsen, forårsaget af gamle olietanke. Afhængig af befæstelsesgraden skal dette undersøges nærmere, da forureningsgraden pt. er uafklaret.

Støj

Ved anvendelsesændring til boliger skal der redegøres nærmere for overholdelse af kommuneplanens retningslinje 13.3 mht. støj fra jernbanen. Støj fra det tilstødende musiklokale skal behandles i forbindelse med byggesagsbehandling.

Bygas

Der kan forsynes med bygas fra hovedledning umiddelbart uden for området. Inden for Gasforsyningens område skal der ved byfornyelse samt ved nybyggeri efter lov om almene boliger installeres bygas. Bygas kan anvendes til komfurer og ovne i køkkener, tørretumbler i vaskerier, gasgrills i fællesområder og på egne terrasser og lignende.

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-3-110

Boliger m.m., Poul Paghs Gade / Valdemarsgade, Vestbyen

Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende for de ejendomme, der er omfattet 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.

1. Formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1** at området kan anvendes til bolig- og erhvervsformål,
- 1.2** at skolebygningen bevares,
- 1.3** at forandringer af skolebygningen sker i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur,
- 1.4** at ny bebyggelse gives en høj arkitektonisk kvalitet,
- 1.5** at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Bilag 1, Matrikelkort.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

3.1 Anvendelse, delområde A og B

- Boliger (etage)
- Klinikker mv. (ikke dyreklinik)
- Kontorer
- Service
- Kulturelle formål (fx udstillinger)
- Fritidsanlæg (fx klubhus/foreninger)
- Undervisning
- Institutioner
- Tekniske anlæg.**

** Tekniske anlæg primært til områdets lokale forsyning.

3.2 Anvendelse, delområde B, stueetagen

Stueetagen i delområde B må kun anvendes til udhusformål, cykelparkering, depot o.lign.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-3-110

Boliger m.m., Poul Paghs Gade / Valdemarsgade, Vestbyen

4. Udstykning

4.1 Udstykning

Ingen bestemmelser.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelsens omfang

Etageareal maks. 2000 m² i byggefeltet mod Poul Paghs Gade.

Etageareal maks. 1600 m² (ekskl. stueetage) i byggefeltet mod Valdemarsgade.

Et byggefelt består af et felt med maks. 4 etager og et felt med maks. 6 etager som vist på bilag 2. Ud over det angivne etageareal på hvert byggefelt må nybyggeri sammenbygges med det eksisterende i "byggefelt - sammenbygning" som vist på bilag 2.

5.2 Etager

Bygninger må maks. opføres i 4 - 6 etager i henhold til Bilag 2. I byggefelter med maks. 4 etager må der desuden etableres tagterrasser.

5.3 Kælder

Kældre må maks. have en højde på 1,25 m over terræn.

5.4 Bygningshøjde

Højde maks. 13 m (ekskl. værn ved tagterrasse) for byggefelter med maks. 4 etager og 19 m for byggefelter med maks. 6 etager jf. Bilag 2. Bygningshøjden i sammenbygningsbyggefelterne må ikke overskride højden på de bygninger der sammenbygges. Højder måles fra et niveau-plan fastsat i henhold til et bygningsreglement.

5.5 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på Bilag 2. I sammenbygningsbyggefelterne skal der være fri passage i stueetagen med en frihøjde på mindst 2,8 m.

5.6 Tagterrasser

Tagterrasser må placeres i de byggefelter der giver mulighed for maks. 4 etager. Tagterrasserne skal rykkes 1½ m tilbage fra facaden mod gade og mod nabobebyggelse.

Værn ved tagterrasser skal udføres med matteret glas med høj lys-transparens og gives en højde på mindst 1,4 m. Det skal desuden udføres med et minimum af åbninger, så der opnås en reduktion af støj fra tagterrassen.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Generelt

Ny bebyggelse skal udformes med et nutidigt arkitektonisk formsprog og have et højt kvalitetsniveau. Den enkelte bebyggelse skal være med til at sikre et attraktivt byområde.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-3-110

Boliger m.m., Poul Paghs Gade / Valdemarsgade, Vestbyen

6.2 Bevaring

Den tidligere skolebygning er bevaringsværdig, som vist på Bilag 2, og må ikke nedrives. Der kan kun foretages udvendige ombygninger under forudsætning af, at den oprindelige arkitektur respekteres.

Aalborg Kommune skal godkende alle udvendige ombygninger af den tidligere skolebygning, herunder tag, vinduer og døre.

Muren mellem Valdemarsgade og gårdrummet er bevaringsværdig, som vist på Bilag 2, og må ikke nedrives.

6.3 Formsprog og udseende

Facader på ny bebyggelse skal fremtræde i et varieret og levende formsprog, fx ved brug af facadeforskydninger, arkitektoniske elementer som fx karnapper eller ved farve-, struktur- eller materialeskift. Alle funktioner, som ventilationsanlæg, elevatorårn osv. skal være integreret i bygningen.

Bygningernes udseende (farve, udformning, materiale o.l.) skal skabe et godt samspil med omgivelserne og skal fremtræde i et højt arkitektonisk kvalitetsniveau. 'Døde'/monotone facadepartier tillades således ikke.

6.4 Materialer, facader

For ny bebyggelse gælder, at facader skal fremstå i tegl (blank*, pudset eller vandskuret), natursten, beton (uden synlige fuger), glas, træ, matte metalplader eller som en kombination af materialerne. Ved valg af materialer skal der lægges vægt på materialernes stoflighed, patineringssevne og holdbarhed.

* Bygningsoverflader i blank mur skal fremstå karakterfulde og have stor stoflighed i teglstenen (som fx blødstrøgne).

Materialer til facader må ikke virke reflekterende eller give blændingsgener for omgivelserne.

Permanent fritstående gavle skal behandles som facader med vinduesåbninger, altanpartier, karnapper og lignende.

6.5 Vinduer

Vinduesrammer og karme må ikke udføres i plast. I vinduer må kun anvendes plant glas. Vinduer må kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

6.6 Solenergianlæg

Solenergianlæg (fx solfangere og solceller) skal integreres arkitektonisk i byggeriet og må ikke medføre blændingsgener.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Bevaring af beplantning

Det eksisterende træ, vist på Bilag 2, skal bevares. Bliver træet sygt eller dør skal træet fjernes mod at det erstattes af et nyt tilsvarende træ,

Planbestemmelser

Lokalplan 1-3-110

Boliger m.m., Poul Paghs Gade / Valdemarsgade, Vestbyen



Eksempel på parkering indrettet som en grøn lund.

der på sigt bliver et markant træ. I forbindelse med byggeri skal træet beskyttes i minimum kronens bredde i forhold til færdsel og oplag.

7.2 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg og omgives af levende hegn, suppleret med træer, der kan danne kronetag. Træerne skal sikres gode vækstvilkår.

*Det anbefales, at der arbejdes med plantehuller på størrelse med en parkeringsbås hvor to træer kan plantes sammen og få ordentlige vækstbetingelser samt mindske risikoen for konflikter mellem rødder og belægning. Det er væsentligt at sikre, at træerne har gode forhold for at sikre, at træerne kan udvikle sig til en størrelse, der skaber det ønskede udtryk. Artsvalget kan fx være *Carpinus betulus* (Avnbøg), *Prunus avium 'plena'* (Fyldtblomstret fuglekirsebær) eller *Platanus acerifolia* (Platan). Velegnede træer er spidsbladet løn, ahorn og ask.*

For at sikre en sund og harmonisk beplantning, er det vigtigt at træerne stammes op til den ønskede frihøjde løbende, så de enkelte grene ikke når at blive for tykke.

7.3 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn. Dette gælder også hegn nærmere skel end 1,0 m.

7.4 Efterregulering af terræn

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over $\pm 0,5$ m i forhold til det eksisterende terræn.

7.5 Fælles friareal

Der udlægges ét fælles friareal for hele lokalplanområdet som angivet på Bilag 2.

Der er desuden mulighed for etablering af friareal på tagterrasser.

7.6 Fælles friarealer, indretning og beplantning

De fælles friarealer skal etableres således, at beboerne/ brugerne sikres kvalitetsfyldte opholdsmuligheder, hvor der tages højde for sol og vind. Opholdsarealerne skal indrettes, så vegetation spiller en synlig rolle og der opnås en rumlighed med fx ved brug af buske, stauder, hække, træer og græsflader. Inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.) og belægninger skal udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter hele friarealet. Funktionerne må gerne blandes, men det skal samtidig sikres, at de funktioner, der indpasses, ikke generer hinanden.

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.

Planbestemmelser

Lokalplan 1-3-110

Boliger m.m., Poul Paghs Gade / Valdemarsgade, Vestbyen

Der kan med fordel anvendes regnvand til indretning af de nye fælles friarealer i form af f.eks. havedam, regnbede eller remder.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Poul Paghs Gade som vist på Bilag 2.

8.2 Stier

Der skal sikres adgang gennem området som vist i princippet på Bilag 2.

8.3 Parkering

Der udlægges areal til parkering som vist på Bilag 2. Der kan desuden etableres parkeringskælder under de udlagte parkeringsarealer, samt under de tilstødende byggefelter. Parkeringen skal overholde de normer for parkeringspladser, der er angivet i kommuneplanens Bilag F.

8.4 Parkering, dispensationsmulighed

Såfremt det ikke er muligt at etablere det beregnede antal parkeringspladser inden for egen grund eller areal disponeret til formålet, kan byrådet i den konkrete byggesag fravige parkeringskravet ved dispensation. Dispensationen gives mod indbetaling af et bidrag til Aalborg Kommunes parkeringsfond.

8.5 Cykelparkering

Der skal anlægges cykelparkering i overensstemmelse med kommuneplanens Bilag F. Cykelparkering kan ske i kælderetager, i stueetagen i byggefeltet mod Valdemarsgade og/eller i byggefeltet til udhus/cykelparkering jf. bilag 2.

9. Tekniske anlæg

9.1 Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader.

9.2 Antenner og paraboler

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlig veje og stier.

9.3 Opvarmning

Ny bebyggelse skal som udgangspunkt tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning.

For bygninger, der opfylder Bygningsreglementets krav til lavenergi-byggeri, skal kommunen dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygherren ansøger herom. For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning.

9.4 Renovation

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

Planbestemmelser

Lokalplan 1-3-110

Boliger m.m., Poul Paghs Gade / Valdemarsgade, Vestbyen

Regulativerne findes på www.skidt.dk

9.5 Spildevandsplanen

Området et pt. fælleskloakeret, men nybyggeri skal forberedes til separatkloakering.

10. Miljø

10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Inden for lokalplanens område må der kun etableres virksomheder i miljøklasse 1-2.

10.2 Støj fra biltrafik

Støjniveauet skal overholde de til enhver tid gældende støjkrav for trafikstøj. På nuværende tidspunkt er niveauet 58 dB på facaden og på udendørs opholdsarealer.

10.3 Støj fra jernbane

Støjniveauet skal overholde de til enhver tid gældende støjkrav for jernbanestøj. På nuværende tidspunkt er niveauet 64 dB på facaden og på udendørs arealer.

10.4 Rystelser fra jernbane

For nybyggeri, der etableres nærmere end 50 meter fra nærmeste spormidte, skal der udføres vibrationsmåler. Vibration skal overholde de til enhver tid gældende grænseværdi. På nuværende tidspunkt er grænseværdien 75 dB KB vægtet accelerationsniveau.

10.5 Støj fra erhverv

Ved nybyggeri og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at bygningstransmitteret støj fra erhverv, institutioner m.m. til boliger ikke overstiger 30 dB(A) fra kl. 07.00 til kl. 22.00 og 25 dB(A) fra kl. 22.00 til kl. 07.00, målt i boligen.

10.6 Energiklassificering

Nybyggeri skal udføres som lavenergibyggeri, som defineret i det til enhver tid gældende bygningsreglement. Fjernvarme anbefales som udgangspunkt i alt byggeri, hvor det er muligt.

10.7 Pilotering/grundvandssænkning

Da der er mange ældre bygninger i området, hvoraf nogle er udført uden sokkel, må der ikke foretages pæleramning eller grundvands-sænkning i forbindelse med byggearbejder. Dette for at beskytte eksisterende bebyggelse mod sætningsskader.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

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

12.1 Betingelser, hele området

Ny bebyggelse, eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer, må

Planbestemmelser

Lokalplan 1-3-110

Boliger m.m., Poul Paghs Gade / Valdemarsgade, Vestbyen

ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før nedennævnte anlæg er udført.

- Parkering skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.3 og 8.4.
- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. skal være udført i overensstemmelse med pkt. 7.2 og 7.6.
- Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmemforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.3.
- Bebyggelsen skal kloakeres i henhold til angivelsen i spildevandsplanen, jf. pkt. 9.5.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

Ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

Den endeligt godkendte lokalplan

15.1 Endelig godkendelse og bekendtgørelse

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

15.2 Eksisterende lovlige forhold

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

15.3 Handlepligt

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

15.4 Dispensationer

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Byrådet har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmemforsyning, når en bygning opføres som lavenergibyggeri.

15.5 Naboorientering

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

15.6 Ny lokalplan

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

15.7 Ekspropriation

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

Matrikelkort

Lokalplan 1-3-110

Boliger m.m., Poul Paghs Gade / Valdemarsgade, Vestbyen

15.8 Bevaring af bebyggelse

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

Godkendelse

Lokalplanen er endeligt godkendt af Aalborg Byråd den 18. maj 2015.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 27. maj 2015.
Fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger.

Matrikelkort

Lokalplan 1-3-110

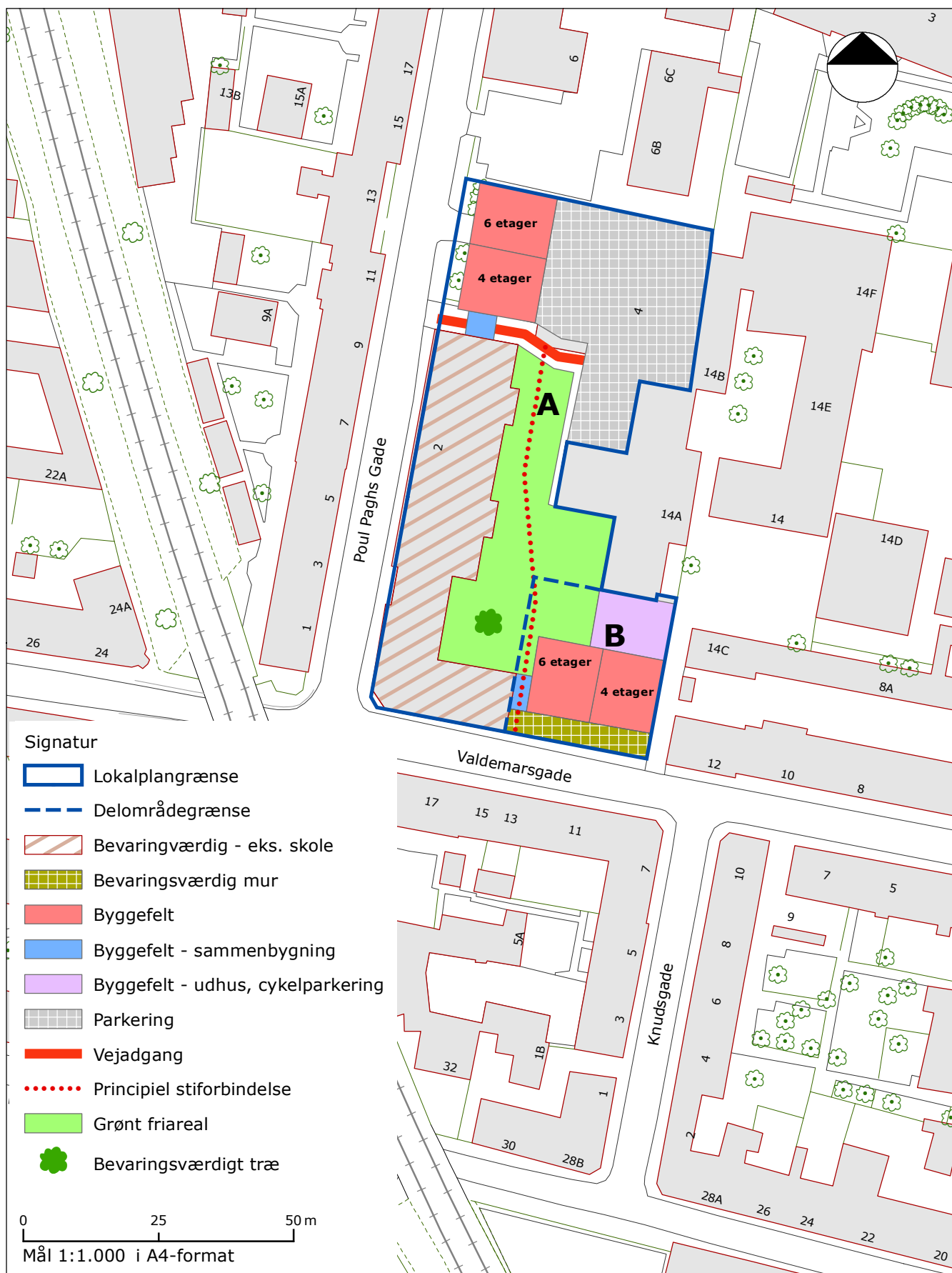
Boliger m.m., Poul Paghs Gade / Valdemarsgade, Vestbyen



Arealanvendelse

Lokalplan 1-3-110

Boliger m.m., Poul Paghs Gade / Valdemarsgade, Vestbyen



| 1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm |