

Aalborg Kommune

Vejledning

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret

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 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret

Vejledning. Hvad er en lokalplan?	2
Oversigtskort	4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	5
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning	9
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	12
Øvrige krav i medfør af anden lovgivning	12
Servitutter	14

Planbestemmelser

Indledning	16
1. Formål	16
2. Område og zonestatus	16
3. Arealanvendelse	16
4. Udstykning	16
5. Bebyggelsens omfang og placering	17
6. Bebyggelsens udseende	18
7. Ubebyggede arealer	20
8. Veje, stier og parkering	20
9. Tekniske anlæg	21
10. Miljø	22
11. Grundejerforening	22
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	23
13. Lokalplan og byplanvedtægt	23
14. Servitutter	23
15. Retsvirkninger	23

Godkendelse	24
--------------------------	----

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Illustrationsskitse	Bilag 3

Nærmere oplysninger

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

Oversigtskort

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret



Lokalplanområdet afgrænsning. Luftfoto optaget 2015.

Redegørelse

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret



Eksempel på indpasning af ny bebyggelse mod Gl. Kærvej. Nybyggeri tilpasses bl.a. den bymæssige sammenhæng gennem bestemmelser omkring materialevalg og skala.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre en udvidelse af de fysiske rammer på Skipper Clement Skolen, der er en af byens privatskoler.

Skipper Clement Skolen - herunder skolens internationale afdeling - er vokset gennem årene og har p.t. ca. 750 elever. Det har betydet, at der trods løbende udvidelser og knopskydninger fortsat er behov for rumlige forbedringer og tilhørende opgraderinger af de udendørs friarealer. Skolens forventning er endvidere, at elevtallet kan stige yderligere til henved 800 elever.

Lokalplanens formål er at efterkomme skolens ønske om en bygningsmæssig udvidelse, der både kan dække behovet både på kort og på langt sigt.

Andre formål er at sikre Hovedbygningens og Skipperhusets bevaringsværdier samt sikre, at nybyggeri indpasses og udformes under hensyntagen til eksisterende bebyggelse - bl.a. skala- og materialemæssigt.

Endelig skal der i forbindelse med udvidelser indrettes grønne opholdsarealer for skolens brugere ligesom vejadgang fortsat skal ske fra Gl. Kærvej og Stenosvej.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Aalborg i tilknytning til

Redegørelse

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret



Den eksisterende bebyggelse i området set fra Gl. Kærvej. Skolens hovedbygning og Skipperhuset ses til venstre i billedet, mens de to erhvervede villaer ses midt i billedet.

Kildeparken, baneterrænet ved Aalborg banegård og Østre Alle. Området omfatter Skipper Clement Skolens nuværende område (matr. nr. 80em) - herunder de tidligere boliger mod Stenosvej samt to ny erhvervede ejendomme på Gammel Kærvej 24 (matr. nr. 80pq) og 26 (matr. nr. 80eæ) med villabebyggelse. Området har et samlet areal på 7.140 m² og ligger i byzone.

De oprindelige skolebygninger - hovedbygningen og Skipperhuset - har status som bevaringsværdige. Hovedbygningen er opført omkring år 1900 i 3 etager med manzardtag og høj kælder. Øst for ligger Skipperhuset, der er opført i 1908 i 2 etager plus tagetage samt høj kælder. De to bygninger er forbundet af en nyere mellembygning. Senest er skolens bygningskompleks udvidet med sportshal, der ligger i sydlig forlængelse af den gamle hovedbygning.

Området er afgrænset af lave hække og enkelte træer mod Gl. Kærvej og Stenosvej, mens der mod Østre Alle er et bredere afskærmende plantebælte med høj og tæt beplantning. De interne friarealer er overvejende indrettet til skolegårde med fast belægning og enkelte indslag af beplantning. Terrænet er fladt, men skråner kraftigt op mod Østre Alle.

Lokalplanområdets omgivelser

Mod nord grænser området op til Kildeparken og mod øst til baneterrænet umiddelbart syd for Banegården samt godsbanearealet ved Kennedy Arkaden. Vest for området ligger det eksisterende villaområde ved Gl. Kærvej/Vesterbro samt Hotel Hvide Hus. Mod syd - på modsat-

Redegørelse

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret

te side af Østre Alle - ligger DSB's arealer i tilknytning til jernbanen, Post Danmark's område ved "Rustenburg" samt "skurbyen", der er et kommunalt ejet område med opholds- og overnatningsmuligheder for hjemløse. Ved Postmestervej er der afsætningsmulighed for eleverne og stiforbindelse til skolen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre skolen udvidelsesmuligheder, som kan dække både det aktuelle behov for nye lokaler, men også eventuelle fremtidige behov, så der ikke etableres kortsigtede og uhenigtsmæssige "knopskydninger" i området. Der lægges særlig vægt på, at det fuldt udbyggede skolekompleks, både visuelt og funktionelt - fremstår som en harmonisk og velfungerende helhed, som lever op til kravene for et moderne læringsmiljø. Hertil kommer et ønske om at fastholde eller styrke områdets grønne karakter samt sikre og respektere de bygningsmæssige bevaringsinteresser.

Disponering

Disponeringen af ny bebyggelse følger i overvejende grad den eksisterende bebyggelsesstruktur, hvor de primære byggefelter orienterer sig mod de tilstødende veje - Gl. Kærvej, Østre Alle og Stenosvej. Herved opstår der naturligt definerede og afskærmede opholdsrum bag og mellem de forskellige bygningsafsnit, hvor der kan indrettes forskellige aktivitets- og legeområder, skolehave osv.. Jævnfor principperne på situationsplanen s. 8.

Bebyggelse

Lokalplanen muliggør udvidelser med et samlet etageareal på ca. 8.000 m² svarende til en samlet bebyggelsesprocent på 112. Den højeste bebyggelse - mod Stenosvej - må opføres i op til 4 etager og med en maks. bygningshøjde på 16 m. Dette tilsvare højden af Skipperhuset, der er nærmeste nabobygning. Samme højdebegrænsning gælder en evt. ny multihal mod Østre Alle, mens skalaen for nybyggeri i byggefeltet vest for hovedbygningen - mod Gammel Kærvej - er begrænset til maks. 3 etager/12,0 m. Herved sikres en mere harmonisk overgang til det omgivende villakvarter, hvor skalaen er lavere.

Udvidelsen forventes gennemført etapevis efter behov. Det aktuelle behov består først og fremmest i flere og større klasselokaler, som bl.a. kan etableres i en ny indskolingsbygning i byggefeltet A mod Stenosvej. Alternativt er der mulighed for at supplere udbuddet af klasselokaler ved midlertidig opstilling af pavillonbygninger i byggefelt B, det sydlige byggefelt ved hallen - se Bilag 2 - og i stedet lægge fokus på etablering nye faglokaler og fællesrum.

Ibrugtagning af det nordlige og østlige byggefelt forudsætter nedrivning af eksisterende bebyggelse. Lokalplanen muliggør nedrivning af i alt 5 bygninger, jf. Bilag 2.

Der stilles ikke detaljerede krav til udformningen af de nye skolebygninger, men tanken er, at nyt og gammelt som hovedprincip skal "binde sammen" af røde eller mørke teglsten, som det gennemgående facademateriale. Der sikres dog mulighed for, at der i mindre omfang

Redegørelse

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret



Situationsplan, der viser principperne for disponering af lokalplanområdet med nybyggeri, skolehave, lege- og opholdsarealer mv..

kan anvendes andre materialer eller bygningsdetaljer, som kan gøre de nye bygninger nutidige og eksperimenterende i deres udtryk og funktion, men uden at helheden og de eksisterende bevaringsværdier svækkes. Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser omkring skiltning, belysning, opsætning af tekniske anlæg samt udformning af sekundære bygninger.

Bevaringsinteresser

De bevaringsværdige bygninger som er hovedbygningen og Skipperhuset skal fastholdes med deres nuværende udtryk og må således ikke nedrives eller ombygges i væsentligt omfang, jf. Bilag2.

Trafik

Grundet forventningen om, at der ikke vil ske væsentlige udsving i antallet af elever og lærere, selvom skolen udvides, påregnes der ikke betydende ændringer i trafikmængden. Dette skyldes også skolens strategiske placering helt tæt på Banegården og Rutebilstationen, der er knudepunktet for kollektiv trafik i Aalborg. Det kollektive trafikudbud og knudepunktet vil blive styrket yderligere med etableringen af en ny kollektiv trafikkorridor for busser (BRT) - både til gavn for elever og lærere.

Redegørelse

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret

Trafikken skal derfor fortsat afvikles på de tilstødende veje Gl. Kærvej og Stenosvej, hvor der også er parkeringsmulighed. Herudover fastholdes muligheden for afsætning ved Postmestervej og brug af stien under Østre Alle.

Skolen arbejder dog løbende med at forbedre trafikafviklingen og sikkerheden omkring skolen. Nye indsatser og samarbejder med Aalborg Kommune skal være med til at sikre, at trafikafviklingen smidiggøres og at de oplevede problemer i spidstimerne morgen og eftermiddag hele tiden mindskes.

Hensyn til eksisterende villakvarter

Lokalplanområdet er beliggende i et eksisterende villaområde, hvorfor der i planlægningen tages særlige hensyn for at minimere støj og visuelle gener. I lokalplanens vestlige skel etableres et hegn, og bygningerne sikres en udformning, der minimerer indkigsgener.

Friarealer og beplantning

Nye fri- og opholdsarealer skal indrettes med en variation af beplantning og belægning, der passer til både placeringen og funktionen af det aktuelle opholdsrum. Det kan fx være haveprægede opholdsrum - som skolehaven mod vest - med en lidt tættere og skyggegivende beplantning eller mere åbne lege- og aktivitetsområder - skolegårde - med flere hårde flader kombineret med lave beplantninger, partier med græsplæne, blomsterbede o.l.. Skolehaven tænkes også anvendt i undervisningsmæssig sammenhæng.

Af hensyn til den fremtidige håndtering af regnvand lægges endvidere vægt på, at hovedparten nedsives eller forsinkes lokalt i området (LAR-løsninger). Dette kan bl.a. ske ved indpasning af fx regnbæde, spejlbasiner, vandrender o.l. i skolens gårdrum, ved brug af gennemtrængelige belægningstyper samt ved indpasning af grønne tagflader mv.. På den måde kan LAR-løsninger udformes så de både bidrager positivt til den naturmæssige- og rekreative kvalitet i området og samtidig tager højde for klimaforandringer med øgede nedbørsmængder.

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.

Resultatet er, at planforslaget ikke skal miljøvurderes, da planen alene indeholder mindre ændringer i eksisterende (lokal)plan, og i øvrigt forventes ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen findes i dokumentet "Lokalplan 3-2-103, Undervisning, institutioner mv. Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret" - Screening/sco-

Redegørelse

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret

ping 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.

EF-habitatdirektivet

Natura 2000-områder

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

Nærmeste Natura 2000 område er "Ulvedybet, Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal" (område nr. 15), der ligger ca. 5,5 km vest for lokalplanområdet.

I kraft af den betydelige afstand til Natura 2000 området vurderes det, at det planlagte byggeri hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vil kunne have væsentlig indvirkning på Natura 2000 interesserne.

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 inden for udbredelsesområdet for en række arter, opført på Habitatdirektivets bilag IV. Arealet er eksisterende fuldt udbygget byområde med skole og villabebyggelse. Det vurderes derfor, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger i kanten af Aalborg Midtby i umiddelbar tilknytning til Banegården og rutebilstationen samt Kildeparken. Skolen er en af de få tilbageværende skoler i midtbyen.

Området ligger i endvidere i tæt tilknytning til den vækstakse, der udgør ryggraden i byens fremtidige udvikling. Vækstaksen strækker sig som et bånd gennem Aalborg fra lufthavnen i nordvest - igennem Midt-

Redegørelse

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret

byen - til Grønlandshavnen i sydøst og er dynamo for hele væksten i den nordlige region.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 3.2.B1 "Rømersvej mm.", der er udlagt til boliger, undervisning, kontorer mv.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser ift. byggemuligheder, herunder bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjder. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen - Tillæg nr. 3.021 - som sikrer den nødvendige overensstemmelse.

Lokalplan 09-051 Skipper Clement Skolen, Gammel Kærvej, Aalborg

Lokalplanområdet er delvist omfattet af gældende lokalplan 09-051 "Skipper Clement Skolen, Gammel Kærvej, Aalborg" fra 2001, der fastlægger områdets anvendelse til undervisningsformål mv. Planen gav mulighed for opførelse af den nuværende idræts- og gymnastikhal, og samtidig blev det muligt at etablere nye trappetårne og altangange med henblik på at gøre de ældre skolebygninger mere handicapvenlige.

Lokalplan 09-051 ophæves i sin helhed.

Byplanvedtægt nr. 21, Hotel "Kilden" ved Vesterbro

Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 21 "Hotel Kilden ved Vesterbro".

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 3-2-103 ophæves byplanvedtægt 21 for de arealer, der er omfattet af Lokalplan 3-2-103.

De kystnære dele af byzonen

Af Planlovens § 16 stk. 4 fremgår, at for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Det planlagte nybyggeri vil højde- og volumenmæssigt ikke afvige væsentligt fra Skipper Clement Skolens eksisterende bygningskompleks. De nye bygninger vil fremstå som en naturlig del heraf - både visuelt og funktionelt. Endvidere ligger planområdet ca. 1,2 km fra kysten og hvor det mellemliggende område udgøres af Aalborg Midtby, der er et tæt og højt byområde. Lokalplanområdet er således ikke synligt set fra kysten. På den baggrund vurderes det, at realiseringen af lokalplanen ikke vil ændre den visuelle oplevelse af kystlandskabet.

Redegørelse

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret

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 færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Øvrige krav i medfør af anden lovgivning mv.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende uden for område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker.

Grundvandssænkning

Såfremt der i forbindelse med byggeri og anlæg i området er behov for grundvandssænkning, skal Miljø- og Energiforvaltningen orienteres inden igangsættelse på grund af områdets særlige beskaffenhed. Der kan blive stillet krav om beregninger eller en grundvandsmodel for at sikre, at en evt. grundvandssænkning ikke vil forårsage skader i omgivelserne samt påvirke eksisterende jordforureninger i området.

Spildevandsafledning

Lokalplanområdet er omfattet af Aalborg Kommunes spildevandsplan og er fælleskloakeret. Spildevand og regnvand afledes til Renseanlæg Vest. Under kraftig regn udledes spildevand til den overdækkede kanal ved krydset Jyllandsgade/Sønderbro.

Ny bebyggelse inden for lokalplanens område skal separatkloakeres og regnvand skal så vidt muligt nedsives og forsinkes lokalt.

Renovation og affald

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter Aalborg Renovations regulativer, som findes på www.skidt.dk.

Yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk eller på tlf. 99 31 49 55.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Aalborg Renovations regulativer. Regulativerne findes på www.skidt.dk.

Hvor der er behov for, at opsamlingen af affald skal ske i storcontainere, skal der tages hensyn til, at containeren skal kunne tømmes af en lastbil, som skal kunne komme helt hen til containeren.

Yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk.

Redegørelse

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret

Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektive varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning.

I henhold til varmforsyningslovgivningen må der ikke etableres solvarmepaneller, jordvarmepumper og varmeproducerende VE anlæg på bygninger udlagt til kollektiv varmforsyning, såfremt disse er omfattet af blokvarmebestemmelserne, der gælder for varmeinstallationer med en installeret effekt større end 250 kW. Blokvarmebestemmelserne og fortolkningen af disse indebærer, at byggeriet, selvom det er opført efter lavenergistandard, ikke kan fritages fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning, og at der ikke må etableres supplerende varmeinstallationer til den kollektive forsyning i området.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt som forurenede, men er områdeklassificeret. Hvis der ifm. bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på forurening, skal arbejdet standses og kommunens Miljø- og Energiforvaltning underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages.

Hvis arealer ændrer anvendelse til børneinstitution eller legeplads eller der skal ske bygge- og anlægsarbejder på arealer, der allerede anvendes til et af disse formål, skal ejer/bruger ifølge jordforureningslovens § 72 b sikre sig, at det øverste 50 cm's jordlag på de berørte ubebyggede arealer ikke er forurenede, eller at der er varig fast belægning.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Aalborg Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Der er 1. januar 2008 indført regler om områdeklassificering. Hvis ejendommen er omfattet af områdeklassificeringen betyder det, at jorden defineres som værende lettere forurenede. Det medfører, at flytning af jord fra den enkelte ejendom skal anmeldes til Aalborg Kommune, og at jorden fra den enkelte ejendom skal analyseres i forbindelse med jordflytningen. Flytning af jord fra kortlagte arealer samt offentlige veje skal ligeledes anmeldes til Aalborg Kommune.

Man finder kortet med de områdeklassificerede grunde via kommunens hjemmeside www.aalborg.dk.

Støj og vibrationer

Ved etablering af ny bebyggelse til undervisningsformål eller indretning af undervisningsfunktioner i eksisterende bebyggelse skal der redegøres nærmere for overholdelse af kommuneplanens retningslinje 13.3 om støj og vibrationer fra trafik samt retningslinje 4.1.3 om støj fra virksomheder.

Redegørelse

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret

Lokalplanområdet grænser direkte op til Østre Alle og jernbanen. Det må derfor forventes, at ny bebyggelse skal udformes med støjisolerede facader, ligesom disponering og udformning af fri- og opholdsarealer skal ske under hensyntagen til støj.

Ved ønske om byggeri tættere på jernbane end 50 m, bør der ved målinger på stedet eftervises, at grænseværdien for vibrationsniveauet på 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau) overholdes, som angivet i Miljøstyrelsens "Retningslinjer for måling og vurdering af vibrationer i det eksterne miljø" 1983. Samtidig skal det maksimale støjniveau L_{Amax} på 85 dB(A) overholdes ved det mest støjende tog.

Det skal endvidere sikres, at følgende grænseværdier for støj fra forbi-kørende tog overholdes for anvendelse til skole o.l.: 30 dB(A) inde og 60 dB(A) ude.

Der indrettes skolehave mod vest, som vil fungere som en både grøn og støjmæssig "buffer" mod nærmeste nabo. Haven er således kun tilgængelig i undervisningsmæssig sammenhæng samt i andre afgrænsede tidsrum. I forbindelse med indhegning af skolehaven kan der indpasses øvrige støjafskærmende foranstaltninger, så de gældende grænseværdier for støj fra erhverv (skolens drift) er overholdt.

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.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet. Aalborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten:

Matr.nr. 80eæ og 80pq, Aalborg Markjorder

Tinglyst: 22.04.1966

Titel: Byplanvedtægt

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr.nr. 80eæ, Aalborg Markjorder

Tinglyst: 06.03.1902

Titel: Dok om skure mv.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr.nr. 80eæ, Aalborg Markjorder

Tinglyst: 23.12.1964

Titel: Dok om ekspropriation, adgangsbegrænsning mv.

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Redegørelse

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret

Matr.nr. 80pq, Aalborg Markjorder

Tinglyst: 21.09.1928

Titel: Dok om betingelser for salg af villagrunde i Kærlundsmarken

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Matr.nr. 80em, Aalborg Markjorder

Tinglyst: 26.11.1996

Titel: Dok om forsyning/afløb

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune m.fl.

Matr.nr. 80em, Aalborg Markjorder

Tinglyst: 31.05.2001

Titel: Lokalplan nr. 09-051

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Planbestemmelser

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret

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 undervisning, institutioner og fritidsformål samt de naturligt tilknyttede funktioner som opholdsarealer o.l.,
- 1.2** at der kan ske udvidelse af skolens bygninger og at nybyggeri udføres og disponeres, så der skabes en naturlig visuel sammenhæng ift. eksisterende og tilstødende bebyggelse,
- 1.3** at de bevaringsværdige bygninger - Hovedbygningen og Skipperhuset - bevares med deres oprindelige udseende og arkitektoniske særpræg,
- 1.4** at der indrettes udendørs opholdsarealer med en grøn karakter, og
- 1.5** at området vejbetjenes fra Gammel Kærvej og Stenosvej.

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

- Undervisning,
- Institutioner,
- Fritidsformål,
- Tekniske anlæg (vejanlæg, P-pladser, små antenneanlæg og transformere, pumpestation o.l.).

4. Udstykning

Ingen bestemmelser.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Generelle bestemmelser

Eksisterende bebyggelse og nybyggeri skal visuelt fremstå som en harmonisk helhed med en gennemgående linje ift. bygningsskala og materialeholdning. Nybyggeri kan således godt udformes med en nutidig arkitektur, blot der sikres en god visuel helhed og sammenhæng.

5.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocent maks. 115 for det samlede område.

Når området er fuldt udbygget vil den samlede bygningsmasse udgøre ca. 8.000 m². De nuværende skolebygninger omfatter ca. 3.800 m².

5.3 Områdevis udbygning

Nybyggeri og ombygning kan udføres områdevist og med tidsmæssig forskydelse. Byggeri skal derfor udføres således, at de enkelte områder fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør eventuelle efterfølgende udbygninger.

5.4 Bebyggelsens placering

Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal placeres inden for de på Bilag 2 viste byggefelt.

Bebyggelse kan opføres med følgende etageantal og maksimale bygningshøjder plus eventuelle tekniske installationer på tag, fx elevator-tårne og ventilation, jf. Bilag 2:

Byggefelt A

Maksimalt etagerantal 3 eller maksimal bygningshøjde 12m.

Byggefelt B

Maksimalt etageantal 4 etager eller maksimal bygningshøjde 16m.

Byggefelt C

Maksimalt etageantal 1 eller maksimal bygningshøjde 16m.

Bygningshøjder måles fra et fastsat niveauplan gældende for det enkelte byggefelt.

5.5 Facadebyggelinjer

Ny bebyggelse skal helt eller delvist placeres med facaden i de på Bilag 2 viste facadebyggelinjer. Afvigelser kan ske ved fx brud eller indsnit i facaden.

Bestemmelsen skal sikre, at placering af nybyggeri understøtter den eksisterende bebyggelsesstruktur og -rytme.

5.6 Sekundære bygninger

Redskabsskure, cykelskure og lignende mindre bygninger, der er nødvendige for den daglige drift, må i begrænset omfang opføres uden for byggefeltene.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret

5.7 Nedrivning

Der kan ske nedrivning af de på Bilag 2 viste bygninger.

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Bevaringsværdig bebyggelse

For de bevaringsværdige bygninger Skipperhuset og Hovedbygningen - jf. Bilag 2 - gælder at:

- Nedrivning,
- Ændring af bygningens ydre fremtræden, og
- Udskiftning af tag, døre, vinduer mv.

kun må ske med kommunens tilladelse. Dog kan der etableres brandtrapper i fornødent omfang.

Skipperhuset og skolens hovedbygning er i Aalborg Kommunes kommuneatlas klassificeret som bygninger med høj bevaringsværdi. I den uddybende registrering i SAVE systemet er bygningerne vurderet som velproportionerede, i god stand, og de fremstår originale i forhold til deres byggetidspunkt. Den ovenstående bestemmelse skal sikre, at de særlige arkitektoniske træk der i dag kendetegner bygningerne, herunder materialevalget, kan bevares for eftertiden. Nedenfor gives en nærmere beskrivelse af de bevaringsværdige forhold ved bygningerne.

Hovedbygningen ønsket bevaret som den fremstår i dag. Derfor er det meningen, at følgende karakteristika skal respekteres: Taget skal være et valmet manzarhtag udført i sort skiffer eller eternitskiffer. Facaderne skal fremstå i blank murværk af røde teglsten, og der må ikke opsættes facadebeklædning. Der skal være bueformede stik i murværket over vinduerne i stueetagen og på 1. sal, samt ubrudte friser i vandrette bånd i murværket under vinduerne på 1. og 2. sal. Gesimsen skal fremstå pudset og med tandsnit. Soklen skal fremstå med puds og bemaling og opdelt i vandrette bånd. Vinduer skal fremstå som dannebrogsvinduer, udført i træ og malet med en dækkende maling. Døre skal fremstå træ, malet med en dækkende maling.

Skipperhuset ønskes ligeledes bevaret som den fremstår i dag. Derfor er der ved bestemmelsen øverst under 6.1 tiltænkt, at: Taget skal fremstå som et saddeltag med halvvalmede gavle udført i sort skiffer eller eternitskiffer. Facader skal fremstå i blank murværk af røde teglsten, og der må ikke opsættes facadebeklædning. Der skal være bueformede stik over vinduerne i stueetagen. Gesimsen skal fremstå i pudset stuk. Vindskeder skal fremstå i træ, malet med en dækkende farve. Vinduerne skal fremstå som dannebrogsvinduer i træ, malet med en dækkende farve. Dørene skal ligeledes fremstå i træ, malet med en dækkende farve. Trappetårne og kviste skal fremstå i blank murværk med bindingsværk i spejlet og med vindskeder af træ, malet med en dækkende farve. Kvistflunke udføres i zink. Skipperbygningens facade og kviste er symmetriske omkring en lodret akse der går midt gennem bygningens facade ud mod Gammel Kærvej. Denne symmetri ønskes opretholdt.

6.2 Facader - byggefeltet mod Gammel Kærvej

Facader på nybyggeri mod Gammel Kærvej skal som hovedprincip fremtræde med blank mur i røde teglsten. Mindre dele af facaden kan dog fremtræde pudsede eller vandskurede eller udføres i andre materialer som glas, træ, beton, zink og stål, ligesom dele af facaden kan begrønnes.

Vinduer i facader mod lokalplanområdets vestlige grænse skal udformes således at indkig til nabogrunden minimeres.

Ny bebyggelse mod Gammel Kærvej søges udformet, så der visuelt opnås en god helhedsvirkning ift. skolens bevaringsværdige bygninger og nabobygninger - jf. visualiseringen s. 5. Der gives dog mulighed for byggeri med et nutidigt arkitektonisk formsprog, jf. pkt. 5.1.

6.3 Facader - byggefeltet mod Stenosvej

Facader på nybyggeri mod Stenosvej skal som hovedprincip fremtræde med blank mur i teglsten i mørke farvenuancer (teglrød, sort, grå eller brune nuancer). Mindre dele af facaden kan dog fremtræde pudsede eller vandskurede eller udføres i andre farver og materialer som glas, træ, beton, zink og stål, ligesom dele af facaden kan begrønnes.

6.4 Facader - byggefeltet mod Østre Alle

Facader på nybyggeri mod Østre Alle skal som hovedprincip i mørke farvenuancer (sort, grå eller brune nuancer) og evt. med begrønning. Facadematerialet skal danne en god helhedsvirkning ift. tilstødende bygninger og omgivelserne i øvrigt.

6.5 Facader - sekundære bygninger

Facader på mindre sekundære bygninger skal materiale- og farvemæssigt tilpasses helheden.

6.6 Tagterrasser og taghaver

Udendørs opholdsarealer på tag må ikke placeres i de vestligste dele af Byggefelt B og C.

6.7 Tage

Som synlig tagbeklædning skal anvendes skifer, eternitskifer eller tagpap i sort eller mørkegrå nuancer. Tagformen skal harmonere med nabobygninger.

Brug af sorte eller mørkegrå tagmaterialer på alle bygninger skal sikre et gennemgående arkitektonisk element i hele lokalplanområdet.

6.8 Skiltning

Der kan skiltes med skolens navn og logo på udvalgte facader. Øvrig skiltning må kun være i form af mindre henvisningsskilte.

6.9 Bygningsbelysning

Udvalgte facader eller bygningsdele kan belyses, såfremt det ikke giver anledning til gener for omgivelserne, herunder vej- og banetrafik.

6.10 Tekniske anlæg

Ventilationsafkast og lignende tekniske anlæg skal integreres arkitekto-

Planbestemmelser

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret

nisk i design af bebyggelsen eller ved indretning af ubebyggede arealer. Tekniske anlæg skal orienteres væk fra naboer o.l..

7. Ubebyggede arealer

7.1 Fælles friarealer, indretning og beplantning

Fælles fri- og opholdsarealer skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres under hensyntagen til helheden og de eksisterende friarealer.

Ved valg af beplantning lægges vægt på artsvariation, så bl.a. skolehaven og øvrige grønne arealer fremtræder frodige og robuste med en blanding af træer, buske og stauder. Beplantningen skal endvidere medvirke til at skabe oaser med skygge og læ samt understøtte den daglige leg og læring.

De primære opholdsarealer - herunder skolehaven - skal placeres og disponeres som det er vist i princippet på Bilag 2 (Arealanvendelse) og Bilag 3 (Illustrationsskitse).

Langs lokalplanområdets vestlige skel skal eksisterende træer uden for byggefelter bevares, for at mindske indkig til nabo.

7.2 Terrænregulering

Terrænregulering skal udføres efter en samlet godkendt plan.

Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Større tilpasninger (større niveauforskel end 0 cm) skal ske med skråninger, mindre murpartier, trappeanlæg o.l..

7.3 Hegn

Der skal være et hegn langs lokalplanområdets vestlige skel, som markeret på bilag 2.

Hegning kan udføres som begrønnede faste hegn i murværk eller træ eller som levende hegn (fx hække).

7.4 Udendørs oplag

Eventuelle udendørs oplag skal etableres i tilknytning til bebyggelser eller afskærmes af beplantning.

7.5 Belysning af ubebyggede arealer

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Vejadgang

Lokalplanområdet skal fortsat vejforsynes fra Gammel Kærvej og Stenosvej, jf. Bilag 2.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret

8.2 Stier

Ingen bestemmelser.

8.3 Parkering

Ingen bestemmelser.

Parkering afvikles - som i dag - på de eksisterende faciliteter langs med Gammel Kærvej og Stenosvej. Der forventes ikke at være behov for yderligere kapacitet.

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning.

For bygninger, der opfylder Bygningsreglementets til enhver tid gældende krav til lavenergibyggeri, skal kommunen dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygherren søger om det.

For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning.

9.2 Ledninger, kabler mv.

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

9.3 Teknikskabe mv.

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformerstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

9.4 Renovation og affald

Ved projektering af veje, fællesarealer mv. skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Aalborg Renovation's regulativer.

Der skal afsættes areal til affaldsopsamling (fx til fælles indsamling af genanvendelige materialer mv. som papir, glas og metal).

Affaldsopsamlingen kan ske i kuber eller, hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt, i underjordiske containere. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlig affaldsløsninger, ligesom støjgenerne mindskes.

Regulativerne findes på www.skidt.dk

9.5 Kloakering

Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med Aalborg Kommunes Spildevandsplan.

9.6 Lokal Afledning af Regnvand (LAR)

Overfladevand kan forsinkes og anvendes som rekreative elementer internt i området inden afledning. Forsinkelse kan ske i bassiner, regn-

Planbestemmelser

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret

bede, kanaler o.l. indpasset i de udendørs opholdsrum, fx skolehaven - jf. Bilag 3.

Forsinkelse kan også ske ved etablering af "grønt tag" (mos sedum, græstørv o.l..).

9.7 Antenner og paraboler

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

9.8 Anlæg til solenergi

Solcelleanlæg o.l. kan opsættes såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur og uden gene for omgivelserne. Eventuelle anlæg skal opsættes på eller integreres i tagflader eller facader.

10. Miljø

10.1 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

Der må kun etableres virksomhed inden for miljøklasse 1-3. Se Bilag A.

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

10.2 Støj fra erhverv

Skoledriften må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning om "Eks-tern støj fra virksomheder", p.t. vejledning nr. 5/1984. Længst mod vest indrettes der skolehave, som både støjmæssig og grøn "buffer" mod nabobebyggelse, jf. redegørelsen s. 14.

Bygningsnedrivning eller andre støjfrembringende bygningsarbejder er midlertidige aktiviteter, der er omfattet af miljølovgivningen. I forbindelse med tilladelsen til nedrivning- og renoveringsarbejder kan der blive stillet krav til de foranstaltninger, der skal foretages til forebyggelse eller afhjælpning af forurening eller gener for omgivelserne.

10.3 Støj og vibrationer fra trafik og jernbane

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj samt støj og vibrationer fra jernbane. Se Kommuneplanens retningslinje 13.3 om Støj, der afspejler de p.t. gældende grænseværdier.

10.4 Grundvandssænkning

Såfremt der i forbindelse med byggeri og anlæg i området er behov for grundvandssænkning, skal Miljø- og Energiforvaltningen iht. Vandforsyningsloven og Byggeloven orienteres inden igangsættelse.

11. Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret

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

12.1 Betingelser, hele området

Ny bebyggelse, eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer, må ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før nedennævnte anlæg er udført for den del af området, som tages i brug.

- Beplantning og anlæg af fællesarealer mv. skal være udført i overensstemmelse med pkt. 7.1 og 7.3,
- Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.1.
- Bebyggelsen skal være separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning.
- Det er dokumenteret, at de vejledende grænseværdier for støj er overholdt, jf. pkt. 10.2 og 10.3.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Lokalplan 09-051 Skipper Clement Skolen, Gammel Kærvej, Aalborg

Lokalplanområdet er delvist omfattet af gældende lokalplan 09-051 "Skipper Clement Skolen, Gammel Kærvej, Aalborg" fra 2001, der fastlægger områdets anvendelse til undervisningsformål mv. Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 3-2-103 ophæves Lokalplan 09-051 i sin helhed.

13.2 Byplanvedtægt nr. 21, Hotel "Kilden" ved Vesterbro

Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 21 "Hotel Kilden ved Vesterbro". Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 3-2-103 ophæves byplanvedtægt nr. 21 for de arealer, der er omfattet af Lokalplan 3-2-103.

14. Servitutter

14.1 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 3-2-103 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. **80pq, Aalborg Markjorder**

Tinglyst: 21.09.1928

Titel: Dok om betingelser for salg af villagrunde i Kærlundsmarken

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

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.

Planbestemmelser

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret

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

Kommunen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Kommunen har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når en bygning opføres som lav-energi-byggeri. Dette gælder dog ikke blokvarmecentraler.

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 kommunen ekspropriere.

Godkendelse

Lokalplanen er endeligt godkendt af Aalborg Byråd den 12. september 2016.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 21. september 2016
Fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger.

Matrikelkort

Lokalplan 3-2-103

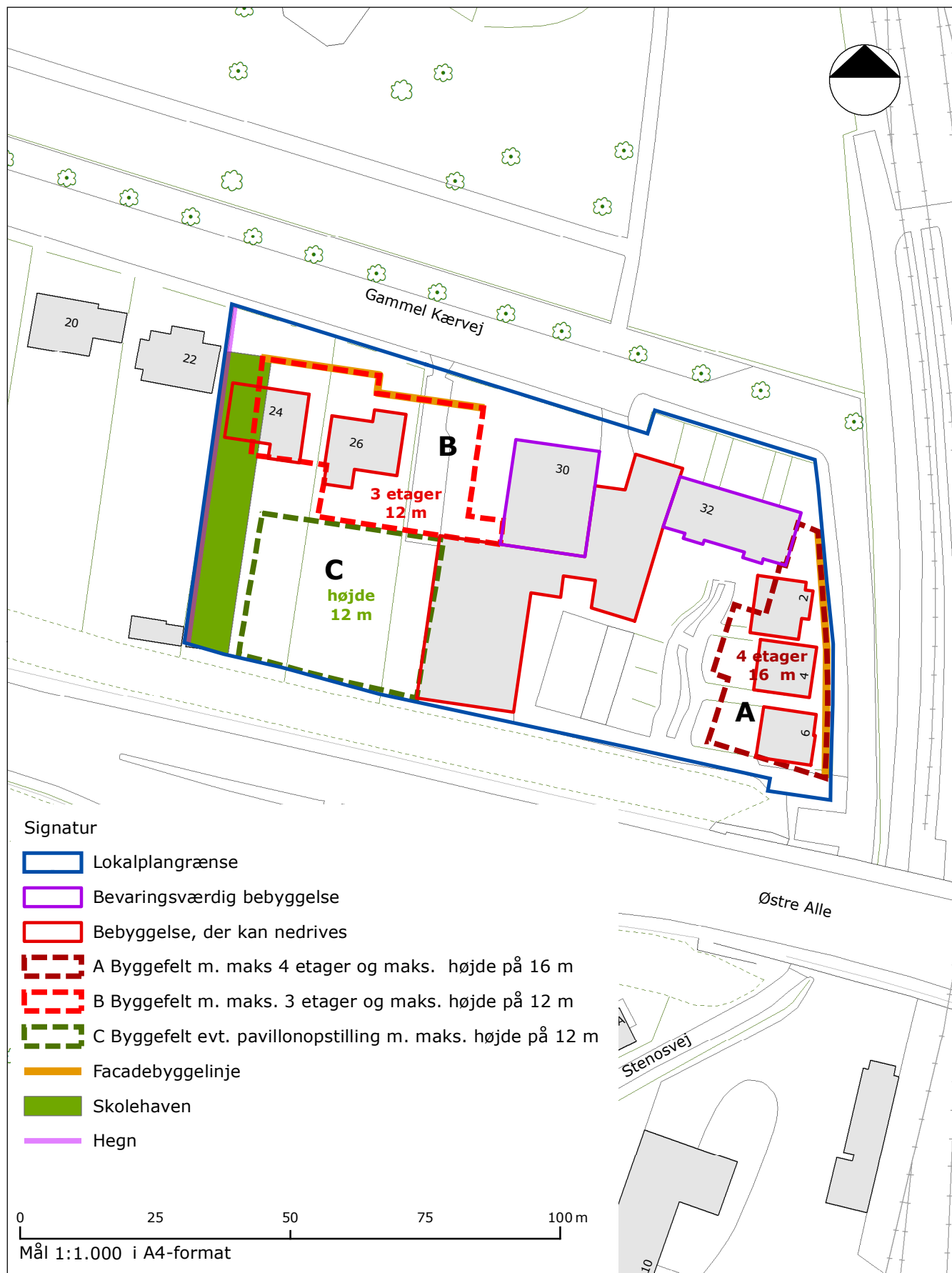
Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret



Arealanvendelse

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret



Illustrationsskitse

Lokalplan 3-2-103

Undervisning, institutioner mv., Gammel Kærvej, Hobrovej kvarteret

