

November 2013

# LOKALPLAN 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade  
og Hasserisgade  
**Vestbyen**



AALBORG  
KOMMUNE.DK

# Indhold og kontaktoplysninger

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen

<b>Oversigtskort</b> .....	3
<b>Redegørelse</b>	
Lokalplanens baggrund og formål .....	4
Lokalplanområdet .....	4
Lokalplanområdets omgivelser .....	5
Lokalplanens indhold .....	5
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning .....	10
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning .....	13
Servitutter .....	13
<b>Planbestemmelser</b>	
Indledning .....	16
1. Formål .....	16
2. Område og zonestatus .....	16
3. Arealanvendelse .....	16
4. Udstykning .....	17
5. Bebyggelsens omfang og placering .....	18
6. Bebyggelsens udseende .....	19
7. Ubebyggede arealer .....	20
8. Veje, stier og parkering .....	21
9. Tekniske anlæg .....	22
10. Miljø .....	23
11. Grundejerforening .....	24
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug .....	24
13. Lokalplan og byplanvedtægt .....	24
14. Servitutter .....	25
15. Retsvirkninger .....	25
<b>Vejledning</b>	
Hvad er en lokalplan .....	26
<b>Bilag</b>	
Matrikelkort .....	Bilag 1
Arealanvendelse .....	Bilag 2
Bevaringsværdier .....	Bilag 3

---

### Nærmere oplysninger

Aalborg Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Stigsborg Brygge 5, Postboks 219  
9400 Nørresundby  
Tlf. 9931 2000  
Mail: plan.byg@aalborg.dk

Lokalplanen er udarbejdet af Aalborg Kommune i samarbejde Nellesmann & Bjørnkjær Lsp.

# Oversigtskort Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen



Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto optaget 2012.

# Redegørelse

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen

### Lokalplanens baggrund og formål



Katedralskolen set fra Sankt Jørgens Gade. I baggrunden ses de høje bygninger ved sygehus nord.

Lokalplanen omfatter et område på hjørnet af Hasserisgade og Sankt Jørgens Gade der bl.a. rummer Huset, Aalborg Katedralskole og 4. maj kollegiet.

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at skabe de fysiske rammer til konkretisering af en vision om, at udvikle et kultursamarbejde mellem Huset og Katedralskolen. Lokalplanen sikrer derfor mulighed for udvidelser og ny bebyggelse bl.a. 'Katedralhusene', der knytter Katedralskolen og Huset sammen. De nye bygninger skal kunne benyttes både til undervisning i tilknytning til Katedralskolen og som nye faciliteter til Huset.

Den nuværende lokalplan for Katedralskolen er fra 2001, og blev udarbejdet pga. af et konkret projekt og var meget stram og levede ikke spillerum til de ændringer, der sker over tid, og er dermed allerede forældet. Dette ønskes imødegået ved at udarbejde en fleksibel lokalplan, der kan imødesee fremtidige kreative og alternative aktiviteter og byggerier.

Lokalplanen dækker dog et større område således, at der på sigt kan etableres andre samarbejdsformer, bosætninger, synergier o.lign. der støtter udviklingen af et vidensbaseret og kulturelt bymiljø.

### Lokalplanområdet



Området, der er på ca. 31.940 m<sup>2</sup> i byzone, omfatter 4 ejendomme. Se afgrænsningen på luftfoto s. 3.

Den nordlige del af området omfatter gymnasiet Aalborg Katedralskole med boldbaner mv, den sydlige del omfatter Huset, som er samlingssted og ramme for en række kulturelle og kreative tilbud samt møde- og forsamlingsfaciliteter. Derudover omfatter lokalplanen 4. maj kollegiet og ejendommen Sankt Jørgens Gade 3, den tidligere Sankt Jørgens Stiftelse, der i dag benyttes til kontor mv.

Området afgrænses mod syd af Hasserisgade, mod sydøst af Mosaik Kirkegård og mod øst af Sankt Jørgens Gade og jernbanen.

Mod nordøst afgrænses området af den højde bygning Sankt Jørgens Gade 11. Mod vest og sydvest følger lokalplanafgrænsningen skel mod naboejendommene på henholdsvis Kong Hans Gade og Borgmester-vænget.

Der er i dag en samlet bebyggelse indenfor området på ca. 15.500 m<sup>2</sup>, fordelt med ca. 10.750 m<sup>2</sup> på Aalborg Katedralskole, ca. 2.350 m<sup>2</sup> ved Huset, ca. 760 m<sup>2</sup> på Sankt Jørgens Gade 3 og ca. 1.500 m<sup>2</sup> ved 4. maj kollegiet.

Aalborg Katedralskoles oprindelige bygninger fra 1889 er udpeget med bevaringsværdi 3. Huset fra 1910 og Sankt Jørgens Gade 3 fra 1911 og 4. maj kollegiet fra 1950 er udpeget med bevaringsværdi 4.



Hjørnet med "skolehaven" set fra Sankt Jørgens Gade.

# Redegørelse

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen

### Lokalplanområdets omgivelser



Hasserisgade - med brede åbne rabatter med markante solitære træer.

Lokalplanområdets omgivelser er meget varierede, med ældre grønne kvarterer med villabebyggelse, tæt og høj bebyggelse ved Sygehus Nord samt karre-bebyggelser.

Langs Hasserisgade fremstår området grønt og åbent, med brede græs rabatter og mange store vejtræer.

Syd for Hasserisgade ligger Almen Kirkegården, der udover kirkegård, fungerer som et grønt åndehul i bydelen og med sammenhæng til Drastrup kilen.

Mod vest finder vi både etageboligerne på 4,5 etager ved Borgmester-vænget og de lavere villaer ved Kong Hans Gade.

Det nordlige område er derimod præget af de høje bygninger ved Sygehus Nord. Mod øst ligger jernbanen der klart afgrænser og opdeler bydelen. Jernbanen er en barriere for direkte kontakt mellem lokalplanområdet og Aalborg Midtby. Jernbane-tracéet er grønt og fremstår med sine tildels vildtvoksende planter, som en grøn korridor.

Udover Aalborg Katedralskole, Huset, 4. maj kollegiet og Sankt Jørgens Gade 3, der som nævnt er udpeget som bevaringsværdige, er der flere markante og bevaringsværdige bygninger i området.

### Lokalplanens indhold

#### Anvendelse



"Almen Kirkegården" - et grønt åndehul og en del af den grønne kile "Drastrupkilen".

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser skal fremme et multifunktionelt bymiljø med fokus på kulturelle aktiviteter - suppleret med en række aktiviteter, der funktionsmæssigt har tilknytning til de overordnede formål og således, at aktiviteterne understøtter hinanden.

Udover undervisning og kulturelle formål, kan der derfor etableres enkelte boliger eller værelser, der benyttes til midlertidig udlejning til personer med tilknytning til områdets undervisning eller kulturelle aktiviteter. Der kan etableres kreative værksteder og kunsthåndværkere som keramikværksteder, guldsmed o.lign. inklusiv mindre butikker til salg af egne produkter. Der bliver mulighed for en række andre butikslignende aktiviteter som galleri, udstillingslokaler, markedsplads, salgsboder o.l.

En del af aktiviteterne vil, særlig i sommerhalvåret, foregå på udendørs pladser og gårdrum.

Anvendelsen af 4. maj kollegiet og Sankt Jørgens Gade 3 fortsættes med de muligheder, der er i dag, dvs. kollegieboliger, boliger og erhverv. Anvendelsen suppleres med de ovenfor beskrevne aktiviteter.

#### Arealdisponering

Der arbejdes i lokalplanen med zoner og principper i stedet for de mere traditionelle byggefelter og arealudlæg. Ved at benytte ikke klart afgrænsede zoner og principper for sammenhæng mv. sikres en fleksibel

# Redegørelse

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen



Modellen herover viser en mulig placering af ny bebyggelse mellem Huset og Katedralskolen, aktivitetsstrøg mv. Da der kan blive tale om en kreativ proces, der åbner for nye og alternative løsninger både vedr. udformning og indhold, kan der være andre løsninger, der opfylder lokalplanens bestemmelser.

Illustrationen er hentet fra visonen for Katedralhuset (COWI 2012).

plan, der kan imødegå fremtidige kreative og alternative aktiviteter og byggerier.

Principperne i planen er at etablere et 'aktivitetsstrøg', der, som et grønt bælte, forbinder Hasserisgade og Sankt Jørgens Gade. I tilknytning til 'aktivitetsstrøget' og tilgrænsende åbne gårdrum koncentrerer de publikumsorienterede og åbne aktiviteter.

Langs Hasserisgade etableres de aktiviteter, der ikke har en direkte udadvendt funktion som åbne facader, udstillinger mv., men som forsat har behov for høj grad af tilgængelighed og synlighed.

På de bagvedliggende arealer og bygninger ved Katedralskolen etableres bygninger, undervisningslokaler og andre anlæg, der ikke forventes, at blive benyttet som offentligt tilgængelige aktivitetsområder.

### Bevaringsværdig bebyggelse

De bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige (den ældre del af Katedralskolen, Huset, 4. maj kollegiet og Sankt Jørgens Gade 3), skal fastholdes med deres nuværende udtryk. Bygningerne må ikke nedrives eller ombygges i væsentligt omfang.

### Ny bebyggelse

Arkitekturen må gerne være eksperimenterende og sikre kreative løsninger og alternative byggeformer, funktioner og materialer, når det sikres, at de eksisterende bevaringsværdier ikke svækkes.

Ved valg af bebyggelsens udformning, materialer mv. skal følgende hensyn iagttages:

- bebyggelsen langs aktivitetsstrædet og de åbne gårdrum skal have transparente og åbne facader,
- bebyggelsens form og volumener skal afspejle bygningens funktion, f.eks. skal byggeri til kreative værksteder afspejle værkstedernes

# Redegørelse

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen



Allhuset og Aula Magna ved Stockholm universitet er en spændende inspirationskilde for bygninger, der tilpasses de omkringliggende elementer.

Bygningerne er tegnet af Ralph Erskine.

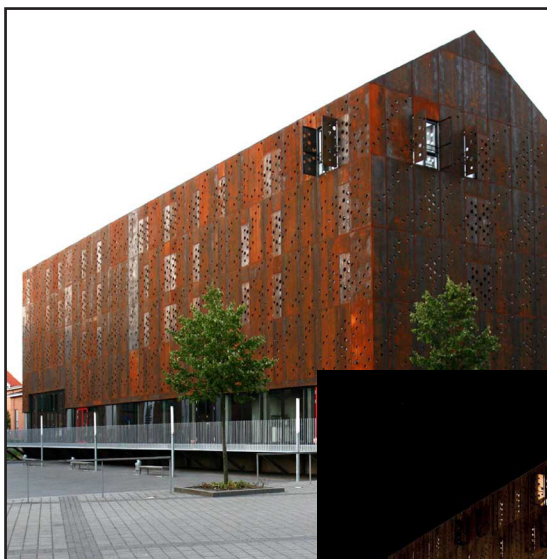


Aula Magna set indefra. Bygningen er markant åben i sit udtryk.



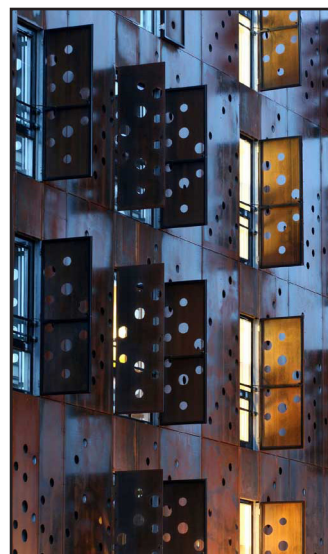
# Redegørelse Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen



Performers House i Silkeborg.

Bygningen er tegnet af  
Schmidt Hammer Lassen  
Architects



Kvarterhuset i Holmbladsgade-kvarteret i København.

Bygningen er tegnet af Dorte  
Mandrup arkitekter.



# Redegørelse

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen

- variation og småskala, hvorimod byggeri, der indeholder koncertsal, boliger, kontorer o.lign., gives et mere rustikt og varigt præg,
- da bygningernes mur/facade danner 'væggene' i de tilgrænsende byrum, skal facader og mure bidrage positivt til den rummelige oplevelse og det grønne islæt i området, f.eks. med begrønning af facader og tage, udsmykning af murværk, etablering af afskærmede opholdsmuligheder mv.,
- bæredygtige hensyn i valg materialer og løsninger.

Se inspiration side 7-8 fra Stockholm universitet, Performers House i Silkeborg og Kvarterhuset i Holmbladsgade-kvarteret i Høbenhavn.

### Rummelighed til nybyggeri

Der fastlægges en bebyggelsesprocent for området på 90. Bebyggelsen må opføres med en maks. højde på 15 m. Der er fastsat bestemmelser om skrå højdegrænseplan for skel mod 4. maj kollegiet og Sankt Jørgens Gade, samt mod ejendommene ved Kong Hans Gade for at tilgodese hensynet til naboerne.

### Det grønne og biodiversitet

Området har i dag et grønt præg med mange store træer, grønne gårdrum og -haver. I lokalplanen er der udpeget de træer og grønne strukturer, der er særlig værdifulde. Disse skal bevares og indgå i de nye grønne strukturer. Såfremt dette ikke kan lade sig gøre, skal disse erstattes.

Derudover arbejdes der med begrebet biodiversitet. Biodiversitet eller biologisk mangfoldighed er betegnelsen for mangfoldighed i alt levende; dvs. mangfoldighed i levesteder, arter og processer. Biofaktor er et mål for omfanget af et områdes grønne elementer set i forhold til områdets størrelse. Forskellige belægningstyper og beplantningstyper får en værdi efter hvor 'grøn', den er. Højeste værdi findes for skove, mens en almindelig græsplæne har en relativ lav værdi, og asfalt har værdien nul.

Arbejdet med biodiversiteten er indarbejdet i lokalplanen med bestemmelser om, at ved ændringer af eksisterende beplantninger og gårdhavanlæg, skal der arbejdes med variation og mangfoldighed ift. arter af beplantning. Ved nyanlæg, f.eks. 'aktivitetsstrøget' og tilknyttede gårdrum, skal belægninger være åbne og med mulighed for etablering af grupper af beplantninger, græs, vildtvoksende blomster o.lign. Facader og mure, der ikke etableres som åbne eller med udsmykning, skal begrønnes eller på anden måde bidrage til områdets grønne præg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres på egen grund, dvs. der skal arbejdes med LAR løsninger i området, dette kan ske ved at indarbejde vandelementer i gårdrummene, etablering af grønne tage, regnvandsbede mv. LAR løsninger kan udformes så de bidrager positivt til områdets biodiversitet, og således, at der tages højde for klimaforandringer med øgede regnmængder.

### Veje, stier og parkering

Der ændres ikke på de nuværende vejadgange fra Hasserisgade og Sankt Jørgens Gade.

# Redegørelse

## Lokalplan 1-3-105

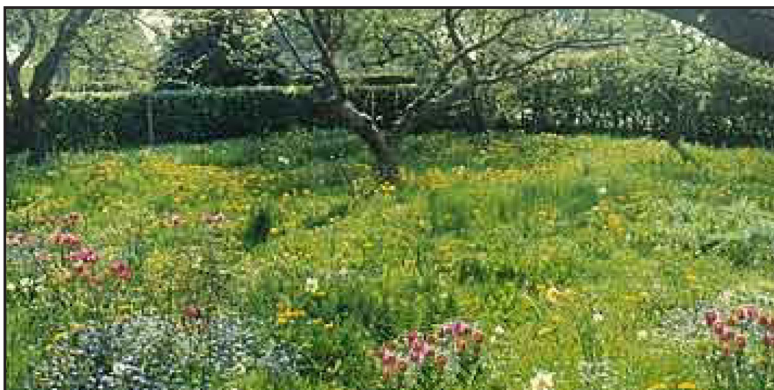
Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen



Grønne tage på både cykelskur og egentlige bygninger.



Ændring af en græsplæne til blomstereng fremmer biodiversiteten.



LAR-løsninger, som her i form af regnvandsbede i vejsider, giver liv og natur i byen.



Der reserveres areal til en offentlig tilgængelig sti gennem området i tilknytning til aktivitetsstrøget. Ligeledes skal der på sigt være mulighed for en forbindelse til Sankt Jørgens Gade og videre over eller under jernbanen, for at knytte forbindelsen til det kommende byomdannelsesområde ved Sygehus Nord.

Der lægges med projektet ikke op til en udvidelse af elevantal eller brugere på Huset, der forventes derfor ikke behov for yderligere parkeringspladser. Dette vil udover at minimere arealforbruget til parkering have positiv indflydelse på intentionen om at fremme cyklisme og kollektiv trafik.

Eksisterende parkeringspladser mellem Huset og Katedralskolen kan flyttes til anden placering indenfor området. Området ligger tæt ved den kollektive trafiks knudepunkter.

### Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning

#### Bekendtgørelse om Vurdering af visse offentlige og private anlægs Virkning på Miljøet (VVM)

I Bekendtgørelsens bilag 1 og bilag 2 er det defineret, hvilke anlægsarbejder mv., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

# Redegørelse

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen

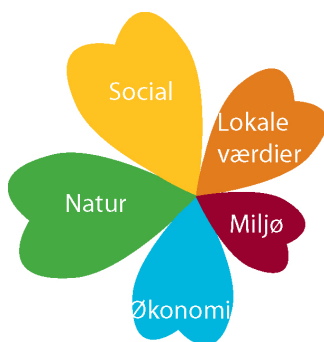
Planen omfatter ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i ovennævnte bekendtgørelse. Derfor skal der ikke udarbejdes VVM-redegørelse.

### Lov om miljøvurdering af planer og programmer

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

Planen er screenet med det resultat, at planforslaget *ikke* skal miljøvurderes. Screeningen findes i et særskilt dokument: 'Redegørelse for bæredygtighed i lokalplan 1-3-105'.

### Bæredygtighed i lokalplanen



Bæredygtighed er et begreb, hvor hensynet til miljø, økonomi, natur, sociale forhold og lokale værdier afvejes ud fra en helhedsvurdering. Aalborg Kommune har illustreret problematikken i Bæredygtighedsblomsten.

I denne lokalplan har der primært været fokus på følgende temaer og emner: 'Social bæredygtighed' og 'Natur' er vægtet højt, 'Lokale værdier' og 'Økonomisk bæredygtighed' og 'Miljø' vil ligeledes i et vist omfang blive søgt indarbejdet.

#### *Social bæredygtighed*

Byens kulturelle liv understøttes / udvikles. Med projektet gives der rum til fællesskab mellem traditionelt adskilte funktioner - Husets kulturelle aktiviteter og gymnasiets undervisningsmiljøer bliver koblet, og der kan forventes opnået en høj grad af synergi ved samlingen af aktiviteterne mellem de 2 forskellige institutioner.

Der etableres samlingssteder og kreative tilbud for en række forskellige brugere, der bliver mulighed for at mødes på tværs af alder, interesser og socialt tilhørsforhold.

#### *Økonomisk bæredygtighed*

Husets særlige stemning og renommé, opbygget gennem adskillige år som et kulturelt værksted og samlingssted, vil blive styrket med de nye faciliteter - og have afsmittende effekt på både Katedralskolen men også byen/bydelen.

Projektet vil understøtte Aalborg Kommunes strategi om styrkelse af byens 'videnby-miljø', ved at tilbyde anderledes oplevelser og kreative miljøer end f.eks. Musikkens Hus og Nordkrafts mere etablerede foreninger og aktiviteter.

Med projektet lægges der op til at fremtidssikre begge institutioner - fokus er på at forbedre tilbudene til de nuværende brugere og elever, og ikke nødvendigvis udvide brugergruppen.

#### *Lokale værdier*

Både Katedralskolen og Huset er udpeget med bevaringsværdi i kommuneplanen, men derudover har de begge værdi som kulturmiljøer -

# Redegørelse

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen

begge er institutioner med en lang historie og traditioner. Disse miljøer vil fortsat være aktive og synlige.

### *Natur*

Med lokalplanen skabes mere naturindhold ved at give mulighed for etablering af grønne tage, facader, andre LAR-løsninger, udpegning af værdifulde træer og beplantninger samt etablering af nyt beplantningsbælte.

Ved at håndtere regnvandet lokalt vil det medføre en reduceret spildevandspåvirkning af natur og vandmiljø.

### *Miljø*

Der stilles krav om, at byggeri skal opføres som lavenergibyggeri under forudsætning af positiv samfundsøkonomi.

Området ligger tæt på kollektiv trafik og desuden understøttes sundhed ved at fremme cykeltrafik ved at etablere nye stier og cykelparkering.

### **Kommuneplanens hovedstruktur**

Ifølge Aalborg Kommuneplan skal byudviklingen og den planlagte arealanvendelse imødekomme kravene fra det moderne videnssamfund. Således er et af de overordnede mål, at skabe rammerne for udvikling af Aalborg som national og international service-, kultur- og oplevelsesby.

Indenfor de enkelte bydele skal byfunktionerne så vidt muligt integreres.

Udviklingen af lokalplanområdet med nye aktiviteter i tilknytning til eksisterende kultur- og undervisningstilbud, er med til at bidrage til at understøtte Aalborg Kommunes mål om udvikling i retning af en Vidensby.

### **Bevaringsværdige bygninger, retningslinie 5.2.3**

Aalborg Katedralskoles oprindelige bygninger fra 1889 er udpeget med bevaringsværdi 3. Huset fra 1910, 4. maj kollegiet og Sankt Jørgens Gade 3 er udpeget med bevaringsværdi 4. Bygningernes bevaringsværdi bliver angivet på en skala fra 1-9, hvor 1-3 er høj bevaringsværdi, 4-6 er middel, og 7-9 er lav.

Oplysninger om registreringen kan ses på Kulturarvsstyrelsens hjemmeside [www.kulturarv.dk/fbb](http://www.kulturarv.dk/fbb).

Bygninger udpeget med bevaringsværdi 1-6 må ikke nedrives uden Aalborg Kommunes forudgående tilladelse. Lokalplanens fastsætter bestemmelser til sikring af bygningernes bevaringsværdier.

### **Kommuneplanrammer**

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 1.3.02 Institutionsbælte ved Annebergvej, Saxogade og Sankt Jørgens Gade.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er

# Redegørelse

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen

den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillæg 1.024 offentliggøres samtidig med lokalplanen i et særskilt dokument.

### **Lokalplan 09-052 Aalborg Katedralskole, Sankt Jørgens Gade**

Lokalplan nr. 09-052 for Aalborg Katedralskole aflyses i sin helhed, med den endelige vedtagelse af lokalplan 1-3-105.

### **Lokalplan 09-056 Boliger, Kontorer m.m., Sankt Jørgens Gade 3**

Lokalplan nr. 09-056 for boliger, erhverv m.m., Sankt Jørgens Gade 3, aflyses i sin helhed, med den endelige vedtagelse af lokalplan 1-3-105.

### **Byplanvedtægt nr. 27 Saxogade - Kong Hans Gade**

Byplanvedtægt nr. 27 for et område mellem Saxogade og Kong Hans-Gade aflyses for den del, der er omfattet af lokalplan 1-3-105.

## **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).

### **Grundvandssænkning**

Aalborg Forsyning skal høres inden der kan foretages grundvands-sænkning. Der kan evt. blive stillet betingelse om beregninger eller en grundvandsmodel ifm. en ansøgning.

### **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 eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., der er vist på Bilag 2, er korrekt vist.

### **Matr.nr. 1262a og 1263a, Aalborg Bygrunde**

Tinglyst: 04.02.1887

Titel: Dok om granitsten mv

Påtaleberettiget: Usikkert

# Redegørelse

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen

Beskyttelse af 4 stk tilhugne granitsten. Vanskelig at stedfæste.

### **Matr.nr. 1263a, Aalborg Bygrunde**

Tinglyst: 07.10.1895

Titel: Dok om afgift for tilslutning til kloakledning mv

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune, Kloak a/s.

### **Matr.nr. 1262a, 1262b og 1262d, Aalborg Bygrunde**

Tinglyst: 30.07.1900

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Påtaleberettiget: Kirkeministeriet

Udenfor lokalplanområdet (omhandler den Mosaiske kirkegård).

### **Matr.nr. 1263a, Aalborg Bygrunde**

Tinglyst: 08.07.1939

Titel: Dok om færdselsret mv

Påtaleberettiget: Ejere af matr.nr. 1264p og 1264o Aalborg Bygrunde

Færdselsretten omhandler et areal, der nu er en del af Borgmestervænget.

### **Matr.nr. 1262b, Aalborg Bygrunde**

Tinglyst: 14.09.1949

Titel: Dok om tilbagefaldsret til Aalborg Kommune

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune.

### **Matr.nr. 1263a, Aalborg Bygrunde**

Tinglyst: 17.04.1956

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune, Kloak a/s

Ekspropriationsbeslutning hvorefter det aftales at kloakledning skal sikres ved tinglysning af nedenstående servitut. Har mistet sin betydning.

### **Matr.nr. 1263a, Aalborg Bygrunde**

Tinglyst: 23.04.1957

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune, Forsyningen

Deklaration om kloakledning (inkl. deklarationsbælte på 2 x 3 m). Løber gennem sportspladsen fra Borgmestervænget til Saxogade. Skal respekteres. Indtegnet på Bilag 2.

### **Matr.nr. 1262b, Aalborg Bygrunde**

Tinglyst: 23.02.1957

Titel: Dok om fjernvarme/anlæg mv

Påtaleberettiget: Fjernvarmeforsyningen

Omhandler tilslutningspligt.

### **Matr.nr. 1262b, Aalborg Bygrunde**

Tinglyst: 21.10.1963

Titel: Dok om skure mv

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune og Mosaisk trossamfund

# Redegørelse

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen

Betingelse ifm. med opførsel af skur.

### **Matr.nr. 1263a, Aalborg Bygrunde**

Tinglyst: 13.11.1979

Titel: Dok om sportshal mv

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune, bygningsmyndigheden og beredskabet.

Betingelse stillet ifm. byggetilladelse til opførelse af sportshal. Frist for etablering af sikringsrum. Forældet.

### **Matr.nr. 1263a, Aalborg Bygrunde**

Tinglyst: 06.02.1981

Titel: Dok om færdselsret mv

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune

Færdselsret for Huset ad privat fællesvej over vej/parkering på Aalborg Katedralskoles areal. Hvis vejen lukkes/omlægges ifm. lokalplanens realisering skal færdselsretten aflyses eller ændres.

### **Matr.nr. 1263a, Aalborg Bygrunde**

Tinglyst: 14.08.1989

Titel: Dok om bygningers anvendelse

Påtaleberettiget: Undervisningsministeriet

Ifm. overdragelse af bygningerne betinger undervisningsministeriet sig, at de skal træffe bestemmelse om den fremtidige anvendelse, hvis anvendelsen ikke længere skal være gymnasium.

### **Matr.nr. 1262a, 1262b og 1262d, Aalborg Bygrunde**

Tinglyst: 04.07.2003

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Påtaleberettiget: Aalborg Kommune, Forsyningen

Deklaration om kloakledning i den nordlige del af alle 3 matrikler fra ejendomme ved Borgmestervænget ud til Sankt Jørgens Gade. (inkl. deklarationsbælte på 2 x 2 m). Skal respekteres eller flyttes. Indtegnet på Bilag 2.

### **Matr.nr. 1262d, Aalborg Bygrunde**

Tinglyst: 02.04.2004

Titel: Dok om færdselsret mv

Påtaleberettiget: Ejere af matr.nr. 1262a og 1262b Aalborg Bygrunde

Vejret for Huset og 4. maj kollegiet via vej i den nordligste del af 1262d (udlagt på matrikelkortet).

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, 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** etablering af de fysiske rammer således, at området kan udvikles til et kreativt miljø for kultur og undervisning med tilknyttede faciliteter,
- 1.2** at ny bebyggelse opføres med et nutidigt arkitektonisk formsprog, men tilpasset de eksisterende bevaringsværdige bygninger og den grønne struktur,
- 1.3** at området vejbetjenes fra Hasserisgade og Sankt Jørgens Gade,
- 1.4** at der gives mulighed for offentlig tilgængelige stiforbindelser gennem området,
- 1.5** at fastholde områdets grønne karakter og store træer.

### 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

Delområde A må kun anvendes til offentlige formål som undervisning, idrætsanlæg og kulturelle formål (se desuden pkt. 3.3).

- Undervisning med tilhørende administration,
- Fritids- og sportsanlæg,
- Kulturelle formål (medborgerhus, konference- og mødelokaler, musiklokaler, teater, værksteder, udstillinger, galleri o.lign.),
- Café, kantine o.l. når denne etableres i tilknytning til de øvrige aktiviteter.

*En del af aktiviteterne vil, særlig i sommerhalvåret, foregå på udendørs pladser og gårdrum.*

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen



Illustration af delområder

### 3.2 Anvendelse, delområde B

Delområde B må kun anvendes til erhvervsformål og offentlige formål (se desuden pkt. 3.3).

- Institutioner (kollegieboliger),
- Kontorer,
- Klinikker, dog ikke dyreklinik,
- Offentlige formål; undervisning og kulturelle aktiviteter (som ovenstående pkt. 3.1).

### 3.3 Anvendelse, begge områder

Udover anvendelsen beskrevet i pkt. 3.1 og 3.2 kan der etableres boliger, service- og erhvervsfunktioner, hvis aktiviteten har funktionsmæssig tilknytning til de overordnede formål, indenfor følgende kategorier og begrænsninger:

- Enkelte boliger f.eks. for portner, bestyrer o.l. når boligen etableres som en integreret del af de øvrige bygninger,
- Værelser, der benyttes til midlertidig udlejning til personer med tilknytning til områdets undervisning eller kulturelle aktiviteter,
- Mindre butikker til salg af egne produkter (maks. 250 m<sup>2</sup>) samt markedsplads, salgsboder o.l.,
- Butikslignende formål (galleri, udstillingslokaler, billetbureau o.l.),
- Kunsthåndværkere, kreative værksteder, o.l.\*,
- Rekreative formål,
- Tekniske anlæg\*\*.

\* alene mindre kreative værksteder og kunsthåndværkere som keramikværksteder, guldsmed o.lign. som understøtter visionen om at skabe et multifunktionelt kulturelt miljø, ikke f.eks. traditionelle værksteder som autoværksted, tømrer, VVS e.lign.

\*\* kun mindre tekniske anlæg til områdets lokale forsyning.

### 3.4 Anvendelse, begge områder

Uafhængigt af anvendelsesbestemmelserne skal der tages hensyn til de forskellige aktiviteterets behov for synlighed og tilgængelighed. Se illustration næste side.

Aktiviteter der har et åbent og publikumsorienteret behov skal så vidt muligt placeres i tilknytning til aktivitetsstrøget og de åbne gårdrum. Aktiviteter der har behov for let adgang og er publikumsorienterede men uden behov for åbne facader, udstillingvinduer e.lign. skal så vidt muligt placeres i zone I langs Hasserisgade og Sankt Jørgens Gade.

Undervisning o.lign. aktiviteter der ikke er direkte publikumsorienterede skal så vidt muligt placeres i den bagvedliggende zone II.

## 4. Udstykning

*Ingen bestemmelser*

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen



Principper for områdets opdeling i forskellige aktivitetszoner.

### 5. Bebyggelsens omfang og placering

#### 5.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocent maks. 90 for den enkelte ejendom.

#### 5.2 Bygningshøjde

Bygningshøjden må ikke overstige 15 m. Højden måles fra et niveau-plan fastsat i henhold til et bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Mod naboskel markeret på Bilag 2 må bebyggelsens højde ikke overstige 3 m. + 0,8 X afstanden til naboskel.

*Bygningshøjden gælder ikke for de udpegede bevaringsværdige bygninger, idet disse ikke må ombygges i væsentlig grad, se pkt. 6.1.*

#### 5.3 Bebyggelsens placering og højde ift. naboskel

Indenfor de på Bilag 2 markerede arealer må der ikke opføres bebyggelse, undtagen mindre, sekundære bygninger som carporte, redskabs- og cykelskure, drivhuse og lignende.

Mod øvrige vej-, sti og naboskel kan bebyggelsen opføres i skel.

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen

*Med bestemmelsen fastlægges de arealer, hvor der ikke kan opføres bygninger udover udhuse o.lign. For at tilgodese hensyn til naboejendomme er der desuden fastsat maksimale bygningshøjder ift. naboskel (det skrå højdegrænseplan), hvor særlige hensyn ønskes tilgodeset. I øvrige naboskel, skel mod vej og sti mv. kan bebyggelsen opføres i skel.*

### 6. Bebyggelsens udseende

#### 6.1 Bevaringsværdig bebyggelse

For bevaringsværdig bebyggelse, vist på Bilag 3, gælder følgende bestemmelser:

Eksisterende gesimsbånd, stik i murværk og anden ornamentik i facaden skal bevares.

Nedrivning, ændring af bygningernes ydre fremtræden, udskiftning af tage, døre og vinduer kræver Aalborg Kommunes forudgående tilladelse.

Ved dette krav om godkendelse varetages bevaringsmæssige hensyn for bygningerne. Der kan således efter en konkret vurdering blive stillet krav om udformning og materialevalg.

*En evt. tilladelse til en eller flere af ovenstående ændringer gives formelt som en dispensation fra lokalplanen.*

#### 6.2 Ny bebyggelse

Formsprog og arkitektur for ny bebyggelse skal afspejle bygningens funktion.

Ny bebyggelse langs aktivitetsstrøget (se illustration s. 18) skal udføres med åbne og/eller transparente facader.

Ny bebyggelse langs Hasserisgade og Sankt Jørgens Gade skal etableres med facade/indgangsparti mod gaden. Facaden må ikke fremstå lukket, uden vinduer eller med afblændede vinduer mv. Min. 1/3 af facadelængden skal udgøres af vindues- og indgangspartier e.lign. detaljer. Glas skal være transparent.

#### 6.3 Ny bebyggelse, materialer

Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse indenfor de enkelte parceller.

Der må gerne tænkes nyt, opføres bebyggelser med spændende udtryksformer, ny eksperimenterende arkitektur mv.

Bygningers overflader skal som hovedindtryk fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer såsom træ, tegl (blank mur eller behandlet overflade), kakler, natursten og beton.

Ved ny bebyggelse skal lukkede facader med en længde over 5 m., der ikke har anden udsmykning, begrønnes.

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen

Ved valg af materialer skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne, samt bæredygtige hensyn i valg af materialer og løsninger.

Facade- og tagmaterialer må ikke være reflekterende eller virke blændende.

### 6.4 Solfangere og solceller

Solfangere og solceller skal være en integreret del af bygningskroppen og tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. De må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

*Da området indgår i det fjernvarmeforsynede byområde prioriteres solceller til elproduktion frem for solfangere. I forbindelse med byggesagsbehandling kan Aalborg Kommune kræve, at der opsættes en prøve som udgangspunkt for vurdering af blændingsgener.*

### 6.5 Skilte

Udover orienteringsskilte, f.eks. pyloner, må faste skilte og reklamer kun opsættes på bygningerne samt ved primære indkørsler til området. Skilte ved indkørsler må maks have en højde på 1 meter over terræn.

Skilte og reklamer skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Skiltning og reklamering må hverken helt eller delvis dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

*Bestemmelsen gælder alene fastmonterede skilte, midlertidige informationer og reklamer ifm. arrangementer mv. opstilles/opsættes foran bygningerne, i gårdrum mv.*

### 6.6 Belysning og dynamiske, digitale skilte

Belysning skal etableres således at det ikke virker generende for naboer eller trafikken. Der må ikke etableres blinkende, roterende eller dynamisk belysning eller laserlys.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysavisser eller animerede reklamer.

*Aalborg Kommune vil gerne i dialog med virksomheder, der ønsker skiltning. Derfor opfordres disse til at kontakte Teknik- og Miljøforvaltningen for råd og vejledning, inden skiltene udarbejdes og opsættes.*

## 7. Ubebyggede arealer

### 7.1 Særlig værdifuld beplantning

Ved ændringer mv. der berører beplantningen og de grønne rum, som er markeret på Bilag 3, skal følgende principper overholdes:

- beplantning og grønne rum, markeret som 'særlig værdifuld', skal så vidt muligt bevares. Ved fældning eller andre ændringer, skal der i størst mulig omfang plantes eller udlægges erstatningsområder af tilsvarende karakter og beplantning (art, struktur eller størrelse),
- træer med en stammediameter på mere end 20 cm, målt 1 meter

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen

over roden, må ikke fældes. Beskæring af grene hvis diameter er større end 10 cm må ikke finde sted.\*

*Beplantningen kan udtyndes og beskæres som en del af den almindelige vedligeholdelse.*

*\* Bestemmelsen om fældning og beskæring gælder medmindre andet aftales med Aalborg Kommune.*

### 7.3 Biodiversitet

Friarealer og nye gårdrum mv. skal etableres ud fra hensynet til variation i det visuelle miljø, dvs.

- de befæstede arealer skal begrænses mest muligt og udføres med åbne og vandgennemtrængelige belægninger,
- afgrænsende murværk og facader med facadelængde over 5 m langs aktivitetstrøget og i gårdrum, der ikke etableres som åbne eller transparente, eller med anden udsmykning, jf. pkt. 6.2, skal begrønnes,
- anlæg og beplantninger skal være varierede.

Bestemmelsen gælder ikke for facader på bevaringsværdige bygninger og friarealerne langs Hasserisgade (jf. pkt. 7.4).

### 7.4 Friarealer, beplantning mod Hasserisgade

Beplantning og indretning af friarealerne langs Hasserisgade skal fremtræde med græsklædte arealer med fritstående træer og buske.

### 7.5 Beplantningsbælte

Der udlægges areal til et 2,0 m bredt beplantningsbælte som vist på Bilag 3. Beplantningsbæltet skal etableres ud fra målet om, at afgrænse området som et grønt åndehul i midtbyen og sikre, at områdets karakter af 'bebyggelse i grønt' fastholdes.

### 7.6 Beplantning

Til beplantningen skal anvendes egnskarakteristiske buske og træer.

*Egnskarakteristiske planter er fx træarterne småbladet lind, asp, rødæl, almindelig røn og hassel, buskarterne benved, almindelig hæg, vrietorn, taks og kvalkved, planterne vorterod, anemone, tranebær, eng kappeleje stenurt, hvid okseøj, hulkravet kodriver, brudelys, gul iris, hjertegræs og blåtop (+evt. klatreplanterne vedbend, skovranke, ægte kaprifolie og almindelig gedeblad).*

## 8. Veje, stier og parkering

### 8.1 Vejadgang

Vejadgang skal ske fra Hasserisgade og Sankt Jørgens Gade.

*Der ændres ikke på vejadgangen til ejendommene.*

### 8.2 Parkering

Der udlægges ikke yderligere areal til parkering inden for lokalplanområdet.

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen

Ved ny bebyggelse skal der etableres parkering iht. p-normen på egen grund.

*Ved nybyggeri og udvidelse af eksisterende lokaler mv., hvor elev- og brugerantal ikke udvides, kan Trafik og Veje beslutte at p-plads kravet ikke skal opfyldes.*

### 8.3 Cykelparkering

Ved nybyggeri eller udvidelser af de eksisterende bygninger skal der udlægges areal til cykelparkering i overensstemmelse med normerne angivet i kommuneplanens Bilag F.

Ungdomsboliger m.v.	2 pr. bolig
Kontor o.l.	1 pr. 100 m <sup>2</sup>
Værksted o.l.	½ pr. 100 m <sup>2</sup>
Teatre, biograf o.l.	2 pr. 10 siddepladser.

### 8.4 Stiforbindelser

Der reserveres areal til en offentlig tilgængelig stiforbindelse mellem Hasserisgade og Sankt Jørgens Gade i princippet som vist på Bilag 2. Stien kan etableres gennem portåbninger eller andre slip i bygninger.

*Det endelige forløb af stien er ikke fastlagt endnu, men den skal etableres således at de vigtigste aktivitetspunkter på strækningen har adgang til stien.*

Desuden skal der sikres mulighed for etablering af offentlig sti fra Borgmestervænget til Sankt Jørgens Gade til en kommende over-/undergang over jernbanen.

*Stien skal etableres ifm. byomdannelsen af området ved Sygehus Nord og en eventuel stiforbindelse over/under jernbanen.*

## 9. Tekniske anlæg

### 9.1 Ledninger, kabler mv.

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

### 9.2 Øvrige tekniske anlæg

Transformere, pumpestationer og lign. kan etableres, når de opfylder kravene i lokalplanens punkt 3 om anvendelse samt punkt 6 om bebyggelsens udseende.

### 9.3 Lavenergibyggeri

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri under forudsætning af en positiv samfundsøkonomi.

### 9.4 Fjernvarme

Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisninger.

### 9.5 Renovation

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen

transport af affald i overensstemmelse med Aalborg Forsyning, Renovations regulativer.

*Regulativerne findes på [www.skidt.dk](http://www.skidt.dk).*

### 9.6 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaksystem efter Aalborg Kommunes anvisninger.

*Ifølge Spildevandsplanen er dette område fælleskloakeret. Kloakforsyningen anbefaler dog, at der ved ny bebyggelse etableres separatkloakering på den enkelte ejendommen, således at denne er forberedt for en senere separering. Ifølge kloakforsyningens langsigtede vision skal alle kloakerede områder i kommunen være separatkloakeret i 2100.*

### 9.7 Gas

*Lokalplanområdet kan forsynes med bygas eller naturgas. Gasforsyning (by- eller naturgas) vurderes at være attraktivt til forsyning i storkøkkener i hoteller, restaurationer eller institutioner. Ligeledes kan gas med økonomisk fordel anvendes til vaskemaskiner og tørretrumlere i fællesvaskerier.*

*Der opkræves ikke tilslutningsbidrag i forbindelse med etablering af nye stik. Aalborg Forsyning, Gas yder gratis bistand i forbindelse med dimensionering og etablering af nye anlæg.*

*Målt på CO<sub>2</sub>-udledning er naturgas i dag et grønt alternativ til traditionel produceret elektricitet. Naturgas kan i begrænset omfang købes som BioNaturGas baseret på opgraderet biogas. En mulighed der kan forventes kraftigt udbygget de kommende år.*

## 10. Miljø

### 10.1 Afledning af regnvand

Ved etablering af ny bebyggelse og befæstede arealer skal der ske ned-sivning og/eller opsamling og lokal håndtering af regnvand.

*Der vil blive stillet krav om forsinkelser af regnvand til 1 l/sek/ha ved ny bebyggelse / befæstelse. Aalborg Kommune anbefaler, at regnvand anvendes rekreativt og til at fremme biofaktoren.*

### 10.2 Miljøpåvirkninger fra aktiviteter på området

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

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

### 10.3 Støj fra aktiviteter i området

Det skal sikres, at aktiviteter i lokalplanområdet ikke påfører omgivelserne et støjniveau, der overstiger de gældende grænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 om 'Ekstern støj fra virksomheder'.

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen

Ventilationsanlæg o.l. skal støjafskærmes og placeres, så de er til mindst mulig gene for støjfølsomme anvendelser.

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.

### 10.4 Støj- og vibrationer fra jernbanen

I området skal ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse udformes på en måde, der sikrer, at støjniveauet fra jernbanen ikke overstiger 55 dB(A) på udendørs opholdsarealer.

*For byggeri, der etableres nærmere end 50 meter fra nærmeste spor-midte, anbefales det, at der udføres vibrationsmålinger, og at der ved projekteringen af byggeriet tages hensyn til vibrationerne. Vedrørende bygningskonstruktioners betydning for dæmpning/forstærkning henvises til orientering nr. 10 fra Miljøstyrelsens referencelaboratorium for støjmålinger.*

### 10.5 Grundvandssænkning

Forsyningsvirksomhederne skal orienteres inden en evt. grundvand-sænkning i lokalplanområdet.

## 11. Grundejerforening

*Ingen bestemmelser.*

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

### 12.1 Betingelser, hele området

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

- Offentlig sti skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.4 inden ibrugtagning af aktivitetshuse e.lign. i tilknytning til Huset eller aktivitetsstrøget,
- Bebyggelsen skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.4,
- Bebyggelsen skal være tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning.

## 13. Lokalplan og byplanvedtægt

### 13.1 Ophævelse af lokalplan 09-052, Aalborg Katedralskole, Sankt Jørgens Gade, Vestbyen Øst

Ved den endelige godkendelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 1-3-105 ophæves lokalplan 09-052, Aalborg Katedralskole, i sin helhed.

### 13.2 Ophævelse af lokalplan 09-056, Boliger, kontorer m.m, Sankt Jørgens Gade 3, Vestbyen

Ved den endelige godkendelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 1-3-105 ophæves lokalplan 09-056, Boliger, kontorer m.m, Sankt Jørgens Gade 3, i sin helhed.

# Planbestemmelser

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen

### 13.3 Ophævelse af byplanvedtægt 27, Saxogade - Kong Hans Gade

Ved den endelige godkendelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 1-3-105 ophæves byplanvedtægt 27, Saxogade - Kong Hans Gade, for det område, der er omfattet af lokalplan 1-3-105.

## 14. Servitutter

*Der ophæves ingen servitutter.*

## 15. Retsvirkninger

### Den endeligt vedtagne lokalplan

#### 15.1 Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

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 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 varmforsyning, 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.

## Vedtagelse

Lokalplanen er endeligt godkendt af Aalborg Byråd den 25. november 2013.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 4. december 2013.

# Vejledning

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, 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.

### Lokalplanen består 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.

Desuden kan der være en **Illustrationsskitse**, 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 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 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.

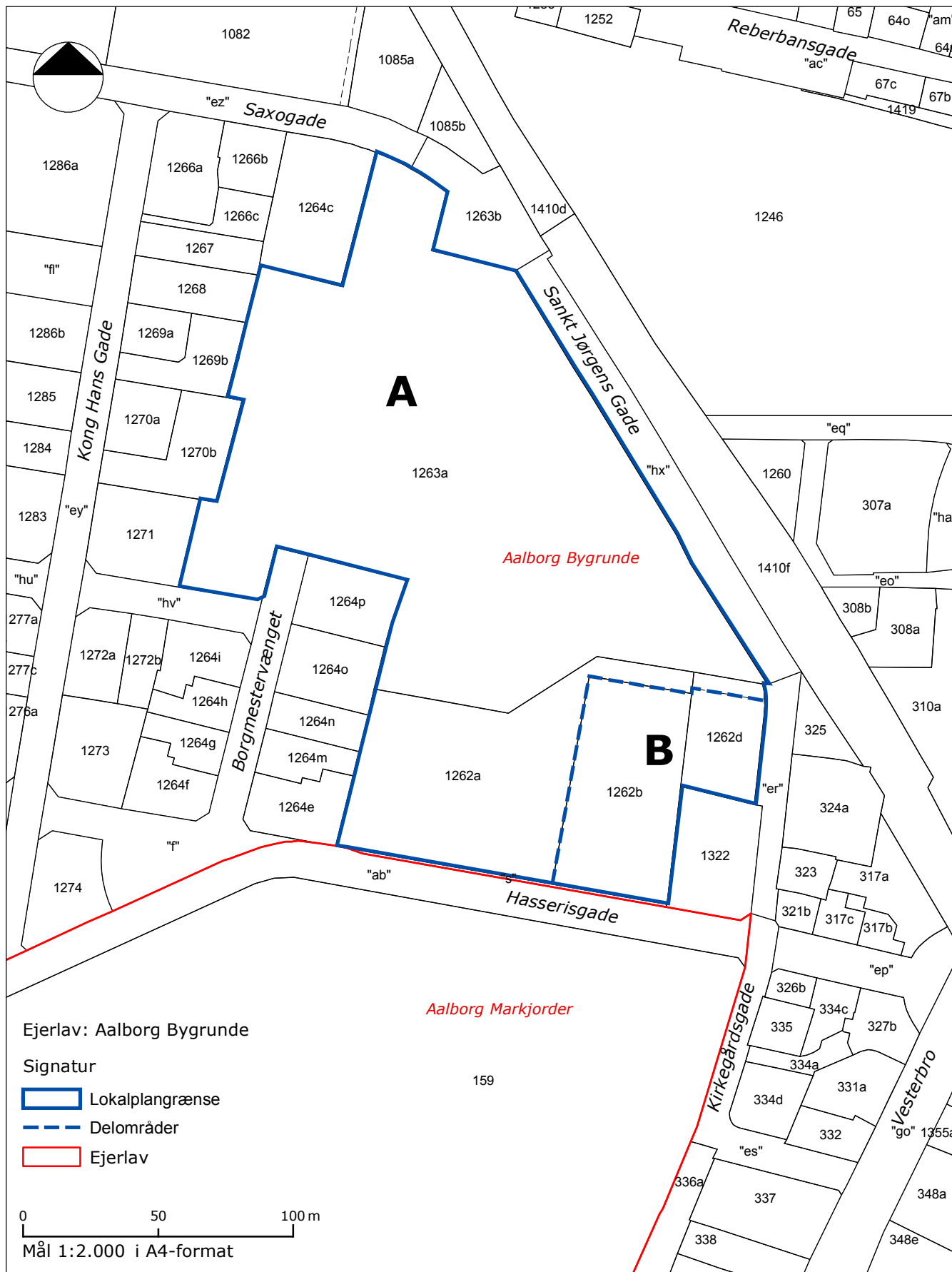
### Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

# Matrikelkort

## Lokalplan 1-3-105

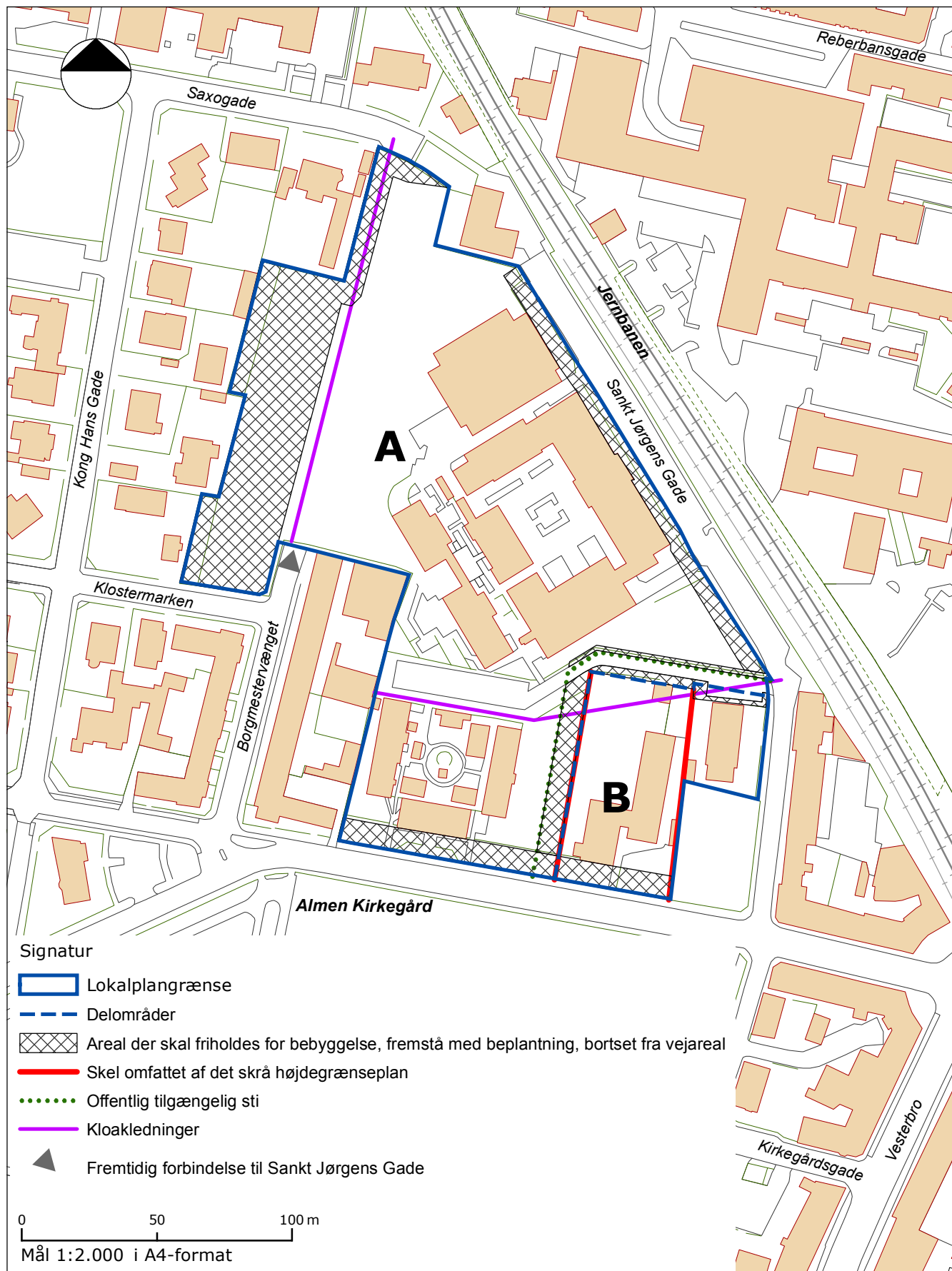
Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen



# Arealanvendelse

## Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen



# Bevaringsværdier Lokalplan 1-3-105

Aalborg Katedralskole og Huset m.fl., Sankt Jørgens Gade og Hasserisgade, Vestbyen

