



Punkt 4.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 1.053 og Lokalplan 1-3-120 Klostermarksskolen, Dronning Christines Vej, Vestbyen (1. forelæggelse)

2018-001177

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 1.053.
- forslag til Lokalplan 1-3-120.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslaget sendes i offentlig høring i 10 uger (forlænget pga. sommerferie).

Beslutning:

Anbefales.

Helle Frederiksen og Ole Risager var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Lokalplanen omfatter Klostermarksskolens ejendomme, herunder de to villaejendomme, Annebergvej 3 og Dronning Christines Vej 2. Der kan opføres en ny bygning i 3 etager mod Annebergvej. På grund af de eksisterende terrænforhold giver lokalplanen mulighed for at terrænregulere, så bygningen fremstår med 4 etager ind mod skolegården. Forarealerne mod Annebergvej og Dronning Christines Vej skal fremstå begrønnet, og nye bygninger skal indpasses til områdets markante bygninger, samt skolens bevaringsværdige hovedbygning.

Tidsplan

Startredegørelse

By- og Landskabsudvalget godkendte startredegørelse på møde 5. april 2018 (punkt 10).

Forventet endelig godkendelse

Planen forventes godkendt ultimo 2019.

Link til digitale planer

[Lokalplan 1-3-120](#)

[Kommuneplantillæg 1.053](#)



Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planerne er at muliggøre, at der inden for Klostermarksskolens område kan ske bygningsmæssige udvidelser samt om- og tilbygning til skolens eksisterende bygninger. Konkret gives der mulighed for at opføre en ny skolebygning langs Annebergvej, hvilket medfører større terrænændringer ind mod skolegården. Væsentligt for den nye bebyggelse er, at det indpasses den meget grønne bydel, samt de markante institutionsbygninger langs Annebergvej og Saxogade. Dette har betydning for placeringen og skalaen af den nye skolebygning, samt etableringen af begrønnede forarealer. Der kan desuden ske udvidelse og omdannelse af den centrale bygning, som indeholder lærerværelse og den oprindelige gymnastiksal.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget omfatter en ændring af kommuneplanramme 1.3.B4 "Klostermarken mfl." og kommuneplanramme 1.3.O2 "Institutionsbælte ved Annebergvej, Saxogade og Sct. Jørgens Gade". Kommuneplanramme 1.3.O2 udvides til også at omfatte ejendommene matr. nr. 1290 og 1291, Dronning Christines Vej 2 og 4. Kommuneplanramme 1.3.B4 reduceres tilsvarende.



Inden for Kommuneplanramme 1.3.O2 udlægges et delområde, delområde 2, som omfatter Klostermarksskolens område. Med kommuneplantillægget fastsættes en bebyggelsesprocent på max 95 inden for delområde 2.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en ny bygning langs Annebergvej, samt ombygning eller nyopførelse af skolens lærerværelse og gamle gymnastiksal.

Opførelsen af en ny bygning langs Annebergvej medfører terrænændringer omkring bygningen, da det er Klostermarksskolens ønske, at den nye bygning skal have samme adgangsniveau, som den eksisterende indskolingsbygning. Dette betyder en ændring af terrænet i en dybde på ca. 3,5 meter. Lokalplanen afgrænser et konkret område, hvor der må terrænreguleres.

Samtidig betyder terrænreguleringen, at der sandsynligvis skal etableres støttemure omkring nabovillaen, Dronning Christines Vej 4. Villaen ligger højere end skolens arealer. Der er en bekymring fra naboen, Dronning Christines Vej 4, at opførelsen af en ny skolebygning og den væsentlige ændring af terrænet omkring deres ejendom kan give sætningsskader eller i værste fald, at terrænet skrider, da det i forvejen er ustabil. Lokalplanen fremsætter bestemmelser om etablering af støttemure omkring Dronning Christines Vej 4, samt at overgangen mellem skolegården og det lavere terræn holdes af primært faste anlæg, som trappeanlæg.

Flere af skolens bygninger er registreret som bevaringsværdige. Mest markant er skolens hovedbygning, som lokalplanen opsætter bevarende bestemmelser for. Villaerne, Annebergvej 3 og Dronning Christines Vej 2, ejes og anvendes af skolen. Villaerne er registreret som bevaringsværdige, men for at muliggøre en ny bygning langs Annebergvej forudsættes det, at villaerne nedrives.

Langs Annebergvej og Saxogade ligger der flere offentlige funktioner og kulturinstitutioner, hvor mange af bygningerne er markante og er registreret som bevaringsværdige bygninger med høj bevaringsværdi. De er opført i forskellige arkitektoniske stilarter og med høj håndværksmæssig kvalitet.

Den nye skolebygning langs Annebergvej skal indpasse sig skalaen og den arkitektoniske kvalitet, der kendetegner de omkringliggende institutionsbygninger og skolens hovedbygning. Derfor sætter lokalplanen bestemmelser om bygningshøjde og omfang i et afgrænset byggefelt, samt røde teglsten som det primære materiale, der kendetegner skolens øvrige bygninger. Bygningens arkitektoniske kvalitet skal endvidere sikres gennem variation og detaljering ved brug af forskellige arkitektoniske virkemidler, herunder nicher til træbeplantning på forarealet, brug af detaljer i murværket samt facadebeplantning på længere lukkede facadepartier.

De fremviste snit i startredegerelsen viste en maks. højde for bygningen langs Annebergvej på 12,5 meter. For at sikre tilstrækkelig etagehøjde er dette ændret i udkastet til lokalplanen, så maks. højde set fra skolegården, hvor bygningen fremstår i 4 etager, er 16 meter.

Området omkring Klostermarken er en meget grøn bydel med store træer og grønne forarealer. Derfor er der fastsat bestemmelser, der sikrer et begrønnet udseende mod Annebergvej og Dronning Christines Vej. Placeringen af en ny bygning langs Annebergvej følger en facadelinje langs vejene. Dette giver plads til et begrønnet forareal. Beplantningen skal fremstå i forskellige højder med flere store træer langs vejene. Beplantningen skal dog give mulighed for indblik i skolens dagligdag. Desuden fastsætter lokalplanen generelle bestemmelser om beplantning og gode udendørs opholdsarealer i skolegården, samt mulighed for ophold på tagterrasse på skolebygningen langs Annebergvej.

Skolens primære vejbetjening skal fortsat ske via den eksisterende overkørsel fra Dronning Christines Vej. De eksisterende overkørsler til Annebergvej 3 og Dronning Christines Vej 2 nedlægges i forbindelse med etableringen af en ny bygning langs Annebergvej.

Udbygningen af Klostermarksskolen har primært det sigte at forbedre de fysiske rammer. Der er ikke konkrete planer om at udvide kapaciteten set ift. elevtal og personale. Af den grund forventes der ikke at være behov for yderligere parkeringskapacitet.



Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan 05-079 'Klostermarken m.fl., Hasseris'. Lokalplanen er en bevarende lokalplan. Denne lokalplan ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 1-3-120 i forbindelse med den endelige godkendelse.

Miljøvurdering af planer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

For at danne et overblik over, om kommuneplantillægget og lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 1.053 for Klostermarksskolen

Udkast til Lokalplan 1-3-120 Klostermarksskolen, Dronning Christines Vej, Vestbyen

Startredegørelse for Klostermarksskolen, Dronning Christines Vej, Vestbyen