



Punkt 3.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 1.053 og Lokalplan 1-3-120 Klostermarkskolen, Dronning Christines Vej, Vestbyen (2. forelæggelse)

2018-001177

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 1.053 endeligt uden ændringer.
- Lokalplan 1-3-120 endeligt uden ændringer.

Beslutning:

Anbefales.

Thomas Kastrup-Larsen, Mai-Britt Iversen og Lasse P. N. Olsen 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 mødet den 5. april 2018 (punkt 10).

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 23. maj 2019 (punkt 4).

Magistratens møde 3. juni 2019 (punkt 12).

Byrådets møde 17. juni 2019 (punkt 13).

Forslagene har været i offentlig høring i perioden 21. juni til og med 30. august 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 m.fl." 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 maks. 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. Nabovillaen, Dronning Christines Vej 4, ligger højere end skolens arealer og der er risiko for at terrænet skrider ved de planlagte terrænændringer. Derfor fastsætter lokalplanen bestemmelser om etablering af støttmure omkring villaen, samt etablering af faste trappeanlæg for at sikre stabiliteten.

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. Ligeledes er skolens hovedbygning og villaerne, Annebergvej 3 og Dronning Christines Vej 2, registreret som bevaringsværdige. For at muliggøre en ny bygning langs Annebergvej forudsættes det, at villaerne nedrives.

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.

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 i forhold til elevtal og personale. Af den grund forventes der ikke at være behov for yderligere parkeringskapacitet.

Ophævelse af lokalplan

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

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen eller klager over afgørelsen om ikke at lave miljørapport.

Økonomi

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



Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Peter Asmussen, Klostermarken 14, 9000 Aalborg.
2. Banedanmark, Arealer & Forvaltningsmyndighed.
3. Lia og Kristian Pedersen, Dronning Christines Vej 4, 9000 Aalborg.
4. Menighedsrådet, Vor Frelser Kirke.

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Indsigelse fra Peter Asmussen, bosiddende i området. Indsigelsen omhandler parkeringsforhold, støj fra fester og bevaring af bygninger. Indsiger oplever generelt parkeringsproblemer omkring Klostermarksskolen, da der ikke er tilstrækkelig med parkering i området. Indsiger mener, at skolen bør etablere parkering til skolens nuværende behov. Indsiger oplever desuden gener fra fester, der bliver holdt i skolegården. Derudover henviser indsiger til den gældende og restriktive lokalplan (05-079), og stiller sig undrende over for, at denne kan ændres for de to bevarende villaer, Annebergvej 3 og Dronning Christines Vej 2.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Det er ikke muligt at stille krav om parkering i tilknytning til skolens eksisterende funktioner. Der kan derimod sættes krav om p-pladser, hvis der med byggeriet, som der planlægges for, muliggøres en forøgelse af elever og lærere.

Det er ikke skolens hensigt at øge kapacitet i forhold til antal elever og lærere. Der planlægges udelukkende for en bygningsmæssig udvidelse. Ifølge skolen vil en udvidelse altså ikke medføre et større parkeringsbehov end i dag. Når der foreligger et konkret projekt, skal det i byggesagsbehandlingen vurderes, om udbygningen giver mulighed for at øge skolens aktiviteter og kapacitet i forhold til antal elever og lærere og dermed også, om der skal stilles krav om parkering til de nye funktioner.

Klostermarksskolen ligger indeklemmt i et fuldt udbygget område. Det er derfor ikke muligt for skolen at opføre parkering på egen matrikel, hvis den samtidig skal forbedre dens undervisnings- og lærerfaciliteter.

Der er senest optimeret på parkeringsforholdene i området, ved at Borgmestervænget, samt Klostermarken mellem Kong Hans Gade og Borgmestervænget, er blevet ensrettet, og parkering er nu tilladt i begge sider af vejen.

Klostermarksskolen er orienteret om, at skolegården anvendes uden for skoletiden til fester ol. Det er ikke skolens hensigt, at skolegården skal anvendes til fester i weekenderne, men da skolegården ikke er aflåst, har skolen svært ved at forhindre utilsigtet anvendelse uden for skoletiden. Gener fra opståede fester i skolegården uden for skolens åbningstid skal anmeldes til politiet.

Villaerne, Annebergvej 3 og Dronning Christines Vej 2, ejes og anvendes af skolen. Villaerne er ikke længere optimale i forhold til skolens funktioner og behov. Det er derfor vurderet, at skolen skal have mulighed for at opføre en ny bygning, der med nye og moderne faciliteter passer til skolens behov. Der er i den nye lokalplan taget forbehold for, at den nye bygning opføres i en arkitektur og kvalitet, der passer ind i området omkring Klostermarken.

2. Bemærkninger fra Banedanmark, Areal & Forvaltningsmyndighed. De har ingen bemærkninger til planerne.

Svar: **Taget til efterretning**

3. Indsigelse fra Lia og Kristian Pedersen, Dronning Christines Vej 4, nabo til Klostermarksskolen. Indsiger udtrykker bekymring for, at der kan ske skade på deres hus og ejendom ved terrænreguleringer og fundering af skolens nye bygning. Da deres ejendom ligger højere end skolens grund, er huset udsat på grund af porøse og plastiske jordforhold.



Svar: **Ikke imødekommet.**

Der kan i en lokalplan kun fastsættes bestemmelser om omfanget af en terrænregulering, og om det skal udføres med skråninger, støttemure el.lign. Lokalplanen kan ikke regulere, hvordan fundering udføres og hvordan anlægsarbejderne overvåges i byggefasen.

Det påhviler skolen i projekteringsfasen samt byggefasen at redegøre for, at nabobygningers bæreevne ikke permanent eller midlertidigt svækkes under anlægsarbejderne. Det anbefales dog, at der installeres vibrationsmålere på omkringliggende bygninger for at overvåge og forbygge eventuelle skader. Det er skolen eller den pågældende entreprenør, der er erstatningsansvarlig.

Lokalplanen muliggør væsentlig terrænregulering i naboskel. Dette imødekommer skolens ønske om, at den nye bygning har samme adgangsniveau som indskolingsbygningen. By- og Landskabsforvaltningen har vurderet, at en reducere af området, hvor der må terrænreguleres til kote 3,15 (DVR 90), vil give de samme udfordringer for at sikre stabiliteten af terrænet og nabobygningerne. Indsigelsen har derfor ikke givet anledning til at anbefale ændringer i lokalplanen.

4. Bemærkninger og indsigelse fra Menighedsrådet i Vor Frelser Kirke omhandlende arkitektur, parkering og byggeproces. Menighedsrådet ønsker ikke, at Klostermarksskolens nye bygning opføres som en firkantet klods og anbefaler skolens hovedbygning som udgangspunkt for den nye bygning, samt at den nye bygning tilbagetrækkes med yderligere 5 meter.

Menighedsrådet oplever, at kirkens forplads anvendes til parkering samt aflevering og afhentning af skolens elever. Det har indtil videre fungeret med gensidig respekt for skolens og kirkens aktiviteter. Kirken ønsker dog at ændre anvendelsen af forpladsen i fremtiden, og der bør derfor findes en ny løsning for skolens afsætning og parkering, f.eks. ved at gøre plads til dette på Annebergvej foran skolens nye bygning. Menighedsrådet tilslutter sig bekymringen om sætningsskader på Dronning Christines Vej 4 og Vor Frelser Kirke.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser for at sikre en skala og detaljering af bygningen i byggefelt E, der modsvare de øvrige institutionsbygninger langs Saxogade og Annebergvej.

Bestemmelserne er fastsat med udgangspunkt i en moderne tilgang til arkitekturen, så bygningen fremstår for sin tid og ikke imiterer tidligere tiders arkitektur. Dog er der taget afsæt i, at klassiske detaljer, som vinduesrytmer og detaljer i murværk, nyfortolkes samtidig med, at den moderne institution kan aflæses i bygningens arkitektur.

Der er i lokalplanen bl.a. fastsat bestemmelser om tagform, således at bygningens højde og form er indpasset bygningerne langs Saxogade og Annebergvej. Bygningen skal opføres med fladt tag, hvis bygningen opføres i 4 etager med en tilbagetrækning af den øverste etage. Bygningen skal opføres med saddeltag, hvis bygningen opføres i 3 etager.

Menighedsrådet henviser til en dialog inden færdiggørelsen af lokalplanudkastet, hvor By- og Landskabsforvaltningen havde fremsendt volumenstudier af den kommende bygning. Disse volumenstudier er ikke medtaget i det endelige udkast til lokalplanen, da det ikke viser et retvisende billede af den bygning, der kan opføres på stedet.

Bygningens facadelinje er fastsat efter den overordnet facadelinje langs Annebergvej. Yderligere tilbagerkning vil betyde mindre afstand til naboejendommen, Dronning Christines Vej 4, samt mindre plads til ophold i skolegården. Dette er prioriteret, da skolegården er forholdsvis lille.

Parkering samt aflevering og afhentning af skolens elever bør i fremtiden ikke ske foran kirken. Der arbejdes på at finde en anden løsning.

Vedrørende bekymring om sætningsskader se svar til indsigelse nr. 3.



Bilag:

Kommuneplantillæg 1-053 for Klostermarksskolen

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

Indsigelser i samlet pdf