



Kommuneplantillæg 3.028 og Lokalplan 3-1-104 Boliger, Ny Kærvej/Asylvej, Kærby

- Endeligt godkendt af [Aalborg Byråd](#) den 14.05.2018 punkt 5
- Offentliggjort den 18.05.2018

Planer kan ses på nettet

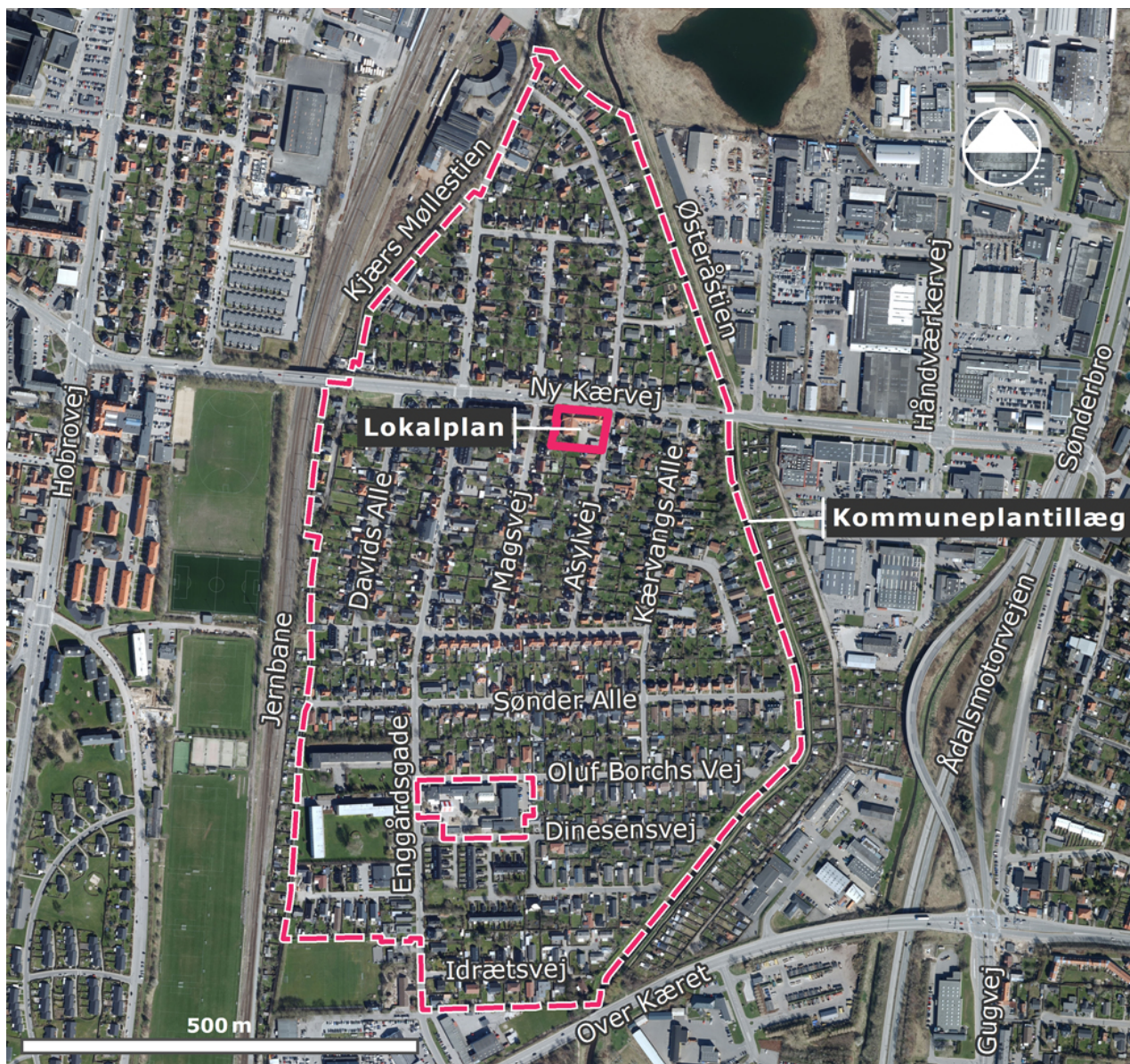
- [Lokalplan 3-1-104](#)
- [Kommuneplantillæg 3.028](#)

De seneste godkendte planer kan ses her:

- Lokalplaner: www.aalborg.dk/lokalplaner under "Vedtagne"
- Kommuneplantillæg: www.aalborgkommuneplan.dk under "Nyheder"

Alternativt ved personlig henvendelse hos:

- Bibliotekerne i Aalborg Kommune
- By- og Landskabsforvaltningen, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby



Baggrund og indhold

Formålet med planerne er at etablere almene boliger på Ny Kærvej 16. Planerne er udarbejdet for at muliggøre en omdannelse af det tidligere plejehjem, Kærby Hvilehjem, til almene boliger for Vivabolig.

Kærby Hvilehjem har været anvendt som plejehjem indtil 2015, og der ønskes nu at etablere ca. 28 almene boliger fordelt på 3 etager. Eksisterende bygning rives ned og en ny bygning opføres på samme byggefelt.

Fakta:

- Opførelse af en etagebebyggelse i 3 etager uden kælder.
- Etablering af ca. 28 lejligheder.
- En bebyggelsesprocent på 80 mod nuværende 50.
- En reducere af bygningens maksimale højde til 11,0 meter mod 12,5 meter jf. kommuneplanrammen 3.1.B1 Kærby.
- En reducere af parkeringsnormen til 1,2 p-plads pr. bolig mod 1,5 parkeringsplads pr. bolig, jf. kommuneplanens bilag F Parkeringsnormer.
- En reducere af fælles udendørs opholdsareal til 10% mod 25%, jf. kommuneplanens retningslinje 6.1.2 Kvantitative retningslinjer for nyudlæg.

Tidsplan

1. forelægning:

- By- og Landskabsudvalget 8. februar 2018 (punkt 7).
- Magistraten 12. februar 2018 (punkt 8).
- Byrådet 26. februar 2018 (punkt 4).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 2. marts til og med 30. marts 2018.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplanen muliggør i dag en bebyggelsesprocent på 50 for etageboliger, men med den eksisterende bygning på ejendommen er der en bebyggelsesprocent på ca. 80. Med kommuneplantillægget 3.028 ændres bebyggelsesprocenten i kommuneplanramme 3.1.B1 Kærby derfor til 80 for ejendommen, da omfanget af den nye bygning svarer cirka til den eksisterende.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen stiller en række vilkår til bebyggelsens omfang, der skal sikre, at den nye bebyggelses skala er indpasset omgivelserne.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en ny boligbebyggelse med ca. 28 lejligheder i 3 etager. Den maksimale højde sættes til 11,0 meter, og bygningen skal placeres på den eksisterende bygnings byggefelt. En del af den eksisterende bygning er bevaringsværdig, men for at muliggøre realiseringen af den nye bygning rives den ned. Bygningsdelen som er bevaringsværdig er af middelkarakter med en værdi på 4.

Lokalplanen skal sikre, at opførelsen af den nye bygning sker med afsæt i Kærby's karakteristiske byggestil, kaldet "Kærbyhusene". Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser om bebyggelsens arkitektur og hvilke materialer bebyggelsen skal opføres i.

Lokalplanen fastsætter desuden, at der skal være fælles udendørs opholdsarealer med en grøn karakter i nær tilknytning til boligerne, samt at beplantning mod Ny Kærvej og træet hestekastanjen, i gårdrummet, skal bevares. Dermed bevares områdets grønne karakter.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Asylvej.

Der sker en reducereing i antal af parkeringspladser i forhold kommuneplanens norm, som foreskriver 1,5 p-plads pr. bolig. Normen i lokalplanen ændres til 1,2 p-plads pr. bolig. Det vurderes, at lokalplanområdet ligger bynært og der er gode stiforbindelser til Midtbyen, bl.a. via Østeråstien og langs jernbanen. Ligeledes indrettes der gode forhold for cykelbrugere med gode parkeringsforhold og f.eks. cykelplejestation og vaskeplads. Derfor reduceres i parkeringsnormen i denne lokalplan.

Behandling af indsigelser m.m.

Der er i høringsfasen indkommet 14 henvendelser. Et sammendrag af henvendelserne og byrådets svar fremgår af referatet fra byrådets møde (se øverst.)

Byrådet besluttede følgende ændringer i forbindelse med den endelige godkendelse af kommuneplantillægget og lokalplanen:

Forslag til ændringer i Kommuneplantillægget

Ingen ændringer

Forslag til ændringer i lokalplan

Der er sket en trykfejl i lokalplanudkastet i forhold til parkeringsnormen. Det har gennem lokalplanprocessen være hensigten, at der skulle udføres en reduceret parkeringsnorm på 1,2 p-pladser pr. bolig og ikke 1,25 p-pladser, som angivet i lokalplanudkastet. Den korrekte angivelse var belyst i 1. forlæggelse af planerne i sagsbeskrivelsen.

Det vurderes, at der ikke er tale om en væsentlig ændring, og det er derfor vurderet, at planerne ikke sendes i fornyet høring i henhold til planloven.

Lokalplanens redegørelse

- I afsnittet "Lokalplanens indhold" under Trafik ændres parkeringsnormen til 1,2 p-plads pr. bolig.

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 8.2 ændres parkeringsnormen fra 1,25 p-plads pr. bolig til 1,2 p-plads pr. bolig.
- I pkt. 7.7 ændres højden for faste hegns maksimale højde fra 1,8 meter til 2,0 meter. Det sker for at imødekomme indsigelser mod indbliksgener fra de nærmeste naboer.

Lokalplanens bilag

- På Kortbilag 3 ændres tegningen, således der fremgår 34 p-pladser mod 33 p-pladser.

Miljøvurdering

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til sin afgørelse om, at der ikke gennemføres en miljøvurdering i form af en miljørapport.

Retsvirkninger - kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget er blevet endeligt godkendt og er dermed en del af den samlede kommuneplan for Aalborg Kommune.

Byrådet kan modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med kommuneplanens rammer, jf. Planlovens § 12, stk. 2 og 3. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Retsvirkninger - lokalplan

Når lokalplanen er offentlig bekendtgjort, må der ikke - retligt eller faktisk - etableres forhold inden for lokalplanområdet, der er i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. Planlovens § 18. Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser, med mindre der gives en dispensation. Lovlig udnyttelse af eksisterende ejendomme kan dog fortsætte uændret. For forhold, som ikke er reguleret i lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven og Planloven.

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Lokalplanen medfører ikke handlepligt, og Byrådet og grundejere i området er således ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal være indsendt senest 4 uger efter den dato, hvor afgørelsen er offentliggjort (se dato øverst). Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Hvad kan du klage over?

Du skal være klageberettiget for at kunne klage, dvs. have en væsentlig retlig interesse i sagens udfald.

Derudover kan du kun klage over retlige spørgsmål, jf. Planlovens § 58-62. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over afgørelser, hvis du mener, at kommunen har fejlfortolket loven eller planbestemmelser, eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Du kan ikke klage over, at du er uenig i kommunens beslutning. Det er Planklagenævnet, der vurderer, om din klage omfatter et retslig spørgsmål.

Klageportalen

Du sender klagen til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Hvis du er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, Plan & Udvikling. Vi videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Søgsmål

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den dato, hvor afgørelsen er offentliggjort (se dato øverst).