



Punkt 6.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 10.015 og lokalplan 10-1-114 Boliger, Søndergade, Nibe (2. forelæggelse)

2018-031729

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Kommuneplantillæg 10.015 endeligt med nedenstående ændringer.
- Lokalplan 10-1-114 endeligt med nedenstående ændringer.

Forslag til ændringer i kommuneplantillæg

På baggrund af indsigelse fra Miljøstyrelsen er der foretaget en teknisk ændring af kommuneplanlaget økologisk forbindelse, som hører til kommuneplanretningslinje 11.3.8., således at laget ikke berører matr.nre. 9a1 og 9am Nibe Markjorder.

Forslag til ændringer i lokalplan

Lokalplanens redegørelse

Under afsnit om "Anden planlægning", delafsnit "Kommuneplan" tilføjes følgende:

"Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af en økologisk forbindelse, som har til hensigt blandt andet at sikre de strandengs- og mosearealer, der ligger op til Limfjorden og på den østlige side af Aalborgvej. Med kommunetillæg og lokalplan ændres der ikke på tilstanden af de områder, der kan betegnes som beskyttet natur."

Lokalplanens bestemmelser

- I pkt. 11.1 Grundejerforening tilføjes: " Der skal oprettes en grundejerforening inden for lokalplanområdet med medlemspligt for samtlige grundejere.
- I pkt. 11.2 Opgaver tilføjes: Grundejerforeningen skal anlægge fælles adgangsvej og eventuelle fælles funktioner samt forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsvej, belysning og vandløb mod nord, i samarbejde med grundejerforening mod nord.
- I pkt. 11.3 Vedtægter tilføjes: "Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Aalborg Kommune."
- I pkt. 11.4 Oprettelse tilføjes: "Grundejerforeningen skal oprettes, senest når Aalborg Kommune kræver det."
- I pkt. 11.5 Foreningens størrelse tilføjes: "Grundejerforeningen skal, hvis Aalborg Kommune kræver det, optage medlemmer fra tilgrænsende områder eller sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder."
- Under bestemmelseskommentar til pkt. 11.1 tilføjes. "Planloven giver ikke hjemmel til i lokalplaner



at medtage bestemmelser om oprettelse af grundejerforeninger for områder med blandet anvendelse. Imidlertid ejes lokalplanområdet af en gruppe grundejere, der i forbindelse med salg vil sikre oprettelse og pligt til medlemskab af en grundejerforening, bl.a. til drift af fælles adgangsvej og anlæg.”

Det vurderes, at ændringerne ikke på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelsen har givet anledning til ændringerne. Der er derfor ikke behov for fornyet høring i henhold til Lov om planlægning.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen/planerne

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 1,3 ha. Området er beliggende i den sydvestlige del af Nibe og er synligt fra Aalborgvej.

I den østlige del af lokalplanområdet findes eksisterende åben/lav boligbebyggelse, som bevares. Der bliver med planen mulighed for at etablere en ny vejforbindelse med vejadgang fra Søndergade. I den vestlige del af området er der planer om at etablere 4 nye åben/lav boliger. Planen sikrer bevaringsværdigt træ og beplantningsbælter samt udlægger stiforbindelser.

Tidsplan

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 16. august 2018 (punkt 8).

Magistratens møde 3. september 2018 (punkt 6).

Byrådets møde 10. september 2018 (punkt 7).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 14. september 2018 til og med 9. november 2018.

Link til digitale planer

[Lokalplan 10-1-114](#)

[Kommuneplantillæg 10.015](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planerne er at muliggøre, at området kan udbygges med boliger.

Baggrunden for at planerne udarbejdes er, at den eksisterende lokalplan for området ikke giver mulighed for at bygge åben/lav boligbebyggelse, hvilket der er et ønske om. Desuden er der et ønske om at regulere bebyggelsens placering, højde og udtryk.

Kommuneplantillæggets indhold

Der er tale om en mindre justering af en eksisterende kommuneplanramme, og der er derfor ikke gennemført en forbedret. Kommuneplantillægget vedrører en tekstmæssig justering af kommuneplanramme 10.1.B21. Kommuneplanrammens fysiske afgrænsning ændres ikke.

Det fremgår nu af kommuneplanrammens mål og anvendelsesbestemmelse, at der er mulighed for åben/lav, tæt/lav og etage boligbebyggelse i området. Tidligere var området forbeholdt eksisterende åben/lav boligbebyggelse i den østlige del af kommuneplanrammen, mens det vestlige ubebyggede område af kommuneplanrammen var forbeholdt etage- eller tæt/lav boligbebyggelse.



Desuden er bebyggelsesregulerende bestemmelser ændret, så der er mulighed for bebyggelse i op til 2 etager og maks. højde på 8,5 m. Førhen kunne bygges i op til 3 etager og maks. højde på 11 m. Bebyggelsesprocent er ændret fra maks. 90 til maks. 30 for åben/lav og maks. 40 for tæt/lav og etage.

Der er foretaget en mindre tilretning af kommuneplanlaget økologisk forbindelse, som hører til retningslinje 11.3.8., således at laget ikke berører matr.nre. 9a1 og 9a m Nibe Markjorder. Der er tale om en teknisk ændring.

Lokalplanens indhold

Med lokalplanen bliver der mulighed for både åben/lav, tæt/lav og etage boliger i op til 2 etager. Det forventes, at området bliver udbygget med 4 nye åben/lav boliger. Planen er dog udarbejdet, så der er fleksible bestemmelser, såfremt der i fremtiden skulle blive behov for andre boligtyper. De nye boliger skal opføres i funkis-stil for arkitektonisk at spille godt sammen med eksisterende boliger op mod Søndergade. Den nye bebyggelse skal opføres i en højde på maks. 7,5 m fra reguleret terræn.

Området skal terrænreguleres, så der, af hensyn til klimasikring, bliver mulighed for at etablere gulvkote i min. kote 2,5 m.

Området skal vejbetjenes fra Søndergade, og der etableres en ny asfalteret vej med vendemulighed i området.

Eksisterende blodbøg, beplantningsbælte nord for Dyrskuepladsen samt beplantning i den nordlige del af lokalplanområdet skal bevares.

Den sydlige del af lokalplanområdet omfatter en mindre del af Dyrskuepladsen og skal bevares med det nuværende udtryk. Den vestlige del af lokalplanområdet skal desuden bevares med det nuværende naturlige præg.

I forlængelse af Koldsmindevej sikres eksisterende stiforbindelse, og der sikres en stiforbindelse langs Dyrskuepladsens nordlige skel.

Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan L90 Nibe Strandpark, Etageboliger nord for Dyrskuepladsen i Nibe mellem Koldsmindevej og Søndergade. Denne lokalplan ophæves i sin helhed 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. Miljø- og Fødevarerministeriet, Miljøstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø
2. Mogens Telling Madsen, Koldsmindevej 23, 9240 Nibe

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning fra Miljøstyrelsen vedrørende manglende beskrivelse af, om planerne får konsekvenser for den i kommuneplanen udpegede økologiske forbindelse.

Svar: Taget til efterretning.

Planerne er suppleret med beskrivelse af, at den økologiske forbindelse ikke vil blive påvirket. Desuden er der foretaget en kortmæssig teknisk ændring af kommuneplanlaget økologisk forbindelse.



2 a. Indsigelse fra Mogens Telling Madsen vedrørende farve på nye boligernes facader. Indsiger ønsker, at de nye boliger skal males hvide, så de fremstår med samme farve som eksisterende boliger i lokalplanområdet. Indsiger mener, at dette vil give en attraktiv byfront ud mod Aalborgvej.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Det fremgår af lokalplanens pkt. 6.2 og 6.3, at facader på beboelsesbygninger skal udføres i tegl. Facader kan vandskures, pudses og males. Der er i lokalplanen mulighed for at bibeholde facader som blank mur i tegl, men såfremt dette ønskes skal muren holdes i lyse grålige nuancer. Dette er indført, fordi det med den udsatte placering ved Limfjorden kan være vanskeligt at holde en vandskuret/pudset og hvidmalet mur ren og pæn. Der er dog også mulighed for at pudse/vandskure og male facaden hvid, såfremt dette ønskes. Det er vurderet, at lyse grålige farver på de nye huses facader også vil give en attraktiv byfront ud mod Aalborgvej.

2 b. Indsigelse fra Mogens Telling Madsen vedrørende ønske om, at der i lokalplanområdet optages bestemmelser om etablering af en ny grundejerforening.

Svar: **Imødekommet.**



Bilag:

Kommuneplantillæg 10.015 for område ved Søndergade i Nibe (endelig udgave)

Samlet indsigelser - LP 10-1-114 og KP 10.015, Søndergade, Nibe

10-1-114_forslag.pdf