



Punkt 5.

Nibe, Sygehusvej 14, Boliger. Kommuneplantillæg 10.013 og Lokalplan 10-1-106 (2. forelæggelse)

2013-20548

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender ovennævnte planer endeligt.

Rose Sloth Hansen var fraværende.

Ændringer i planerne

I forhold til de godkendte forslag september 2014, er der kun foretaget redaktionelle justeringer.

Beslutning:

Anbefales.

Mai-Britt Iversen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Startredegørelse

Teknik- og Miljøudvalgets møde 27. juni 2013 (punkt 5).

1. forelæggelse

By- og Landskabsudvalgets møde 12. august 2014 (punkt 3)

Magistratens møde 25. august 2014 (punkt 7)

Byrådets møde 8. september 2014 (punkt 10).

Forslagene har været offentliggjort i perioden 17. september til og med 12. november 2014.

Formål

Formålet med kommuneplantillæg er at ændre anvendelse fra offentlige formål til boligformål.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af en etageboligbebyggelse i området, der tidligere har været benyttet af Nibe Sygehus.

Lokalplanen skal sikre, at der kan opføres bebyggelse op til 3 etager, og at bebyggelsen arkitektonisk tilpasses den attraktive og synlige placering. Derfor stilles der i lokalplanen krav om, at bebyggelsen opføres i et enkelt og nutidigt formsprog.

Området holdes åbent og parklignende med spredt beplantning, og det skal sikres, at der er adgang igennem lokalplanområdet, så man kan komme til den offentlige sti, Over Sønderbakken. Stien ligger på kanten af istidsskrænten og er en central stiforbindelse for området.

MV – Miljøvurdering af planer og programmer

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

Kommuneplanen

Nibe udgør et af fokusområderne i kommuneplanens hovedstruktur som en af 11 oplandsbyer udvalgt med særlig byvækstpotentiale. Kommuneplanens hovedstruktur beskriver bl.a., at byudviklingen i Nibe tilrettelægges med henblik på byfortætning og skabelsen af et centralt byområde med blandede byfunktioner. Lokalplanen giver mulighed for et byggeri, som vil bidrage til dette.

Endelig ligger der et stort potentiale i en løbende omdannelse af hele byfronten, som omfatter områderne mellem den gamle del af byen og fjord- og havnearealerne. Tanken er at få skabt en mere ensartet byfront, hvor de karakteristiske strandengsarealer bliver styrket som et gennemgående element, ligesom sigtelinjerne mellem byen og fjorden bliver genskabt og styrket. Dette vil sammen med en omdannelse af de gamle erhvervsområder til primært boligbebyggelse åbne byen mod fjorden og medvirke til at genskabe forbindelserne mellem byen og fjorden.

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 10.1.O2 Sygehusvej, sundhedscenter, materielgård mm.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Lokalplan nr. L85

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 10-1-106 ophæves lokalplan nr. L85, Nibe Sundhedscenter, Offentlige formål og liberale erhverv samt boliger i sin helhed.

Økonomi

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



Indsigelser, bemærkninger og øvrige ændringer

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Elizabeth Arkin, Søndergade 34, 9240 Nibe
2. Anna-Magrethe Nicholajsen og Ole Nicholajsen, Søndergade 43D, 9240 Nibe m.fl.
3. Bodil Juul Nielsen, Koldsmindvej 17, 9240 Nibe m.fl.
4. Miljø- og Energiforvaltningen, Aalborg Forsyning, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby
5. Ingegerd Østergaard, Nørregade 20, 9240 Nibe
6. Karen og Jan Dalsgaard, Nørregade 28, 9240 Nibe

Henvendelserne er behandlet efter emne nedenfor.

- Bebyggelsens omfang, placering og fremtræden (indsiger 1-3 samt 5-6)
- Ændring af formuleringen i lokalplanteksten vedrørende kloakering (indsiger 4).

Bebyggelsens omfang, placering og fremtræden

Indsigelse fra 1. Elizabeth Arkin, 2. Anna-Magrethe Nicholajsen og Ole Nicholajsen m.fl., 3. Bodil Juul Nielsen m.fl., 5. Ingegerd Østergaard, 6. Karen og Jan Dalsgaard *som ønsker, at den fremtidige bebyggelses-højde reduceres af hensyn til den visuelle påvirkning af kystlandskabet samt tilpasningen til områdets øvrige bebyggelse, herunder indbliksgener. Desuden udtrykkes der bekymring for, at den fremtidige bebyggelses omfang og fremtræden vil påvirke byens særpræg og særlige karakter negativt.*

Svar: **Delvis imødekommet**

Forøgelsen af etageantallet og den valgte bebyggelsesstruktur har til formål at sikre stedets særlige karakter – den attraktive udsigt fra toppen af istidsskrænten over Limfjorden og Nibe-bredning.

Ved at disponere området med en punktbebyggelse i op til 3 etager, frem for en tæt-lav bebyggelsesstruktur i op til 2 etager, sikres der ubebyggede arealer – mellemrum i bebyggelsen – som giver mulighed for visuelle forbindelser mod Limfjorden fra Sygehusvej. Bebyggelsens højde, set fra kystsiden, er endvidere medvirkende til at tydeliggøre terrænforskellen mellem strandengen og landskabet ovenfor istidsskrænten, og forstærker hermed aflæsningen af det landskabelige forløb.

Den fremtidige bebyggelse placeres i områdets østlige del, hvorved der gives størst mulig afstand til bebyggelsen nedenfor istidsskrænten, Søndergade, som herved kun vil blive minimalt påvirket i forhold til eventuelle indbliksgener.

Med en placering udenfor Nibes gamle bykerne som her afgrænses af istidsskrænten, i et byområde med blandede bebyggelser af varierende arkitektur og struktur, vurderes det samlet set, at der kan opføres bebyggelse i op til 3 etager med en nutidig arkitektur, uden at byens særpræg og særlige karakter påvirkes negativt. Der henvises endvidere til visualiseringerne i lokalplanen som viser, hvordan bebyggelsen indpasse omgivelserne og den særlige beliggenhed.

Ændring af formuleringen i lokalplanteksten vedrørende kloakering

4. Indsigelse fra Miljø- og Energiforvaltningen, Aalborg Forsyning, *som ønsker tekst vedrørende kloakering i lokalplanen ændret til: "Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan, hvor det er angivet som fælleskloakeret i status og separatkloakeret i plan. Ny bebyggelse skal derfor separatkloakeres."*

Svar: **Imødekommet.**

Teksten er ændret i henhold til indsigers ønske.



Bilag:

Samlet PDF af indsigelser mod Lokalplanforslag 10-1-106.pdf

Tillaeg - 10-013 politisk behandling.pdf

10-1-106_Endelig.pdf