



Punkt 6.

Godkendelse af Lokalplan 10-1-108 Boliger og Erhverv, Koldsmindevej og Vestergade, Nibe (1. forelæggelse)

2015-049598

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender ovennævnte forslag.

Jens Toft-Nielsen og Kirsten Algren var fraværende.

Beslutning:

Anbefales.

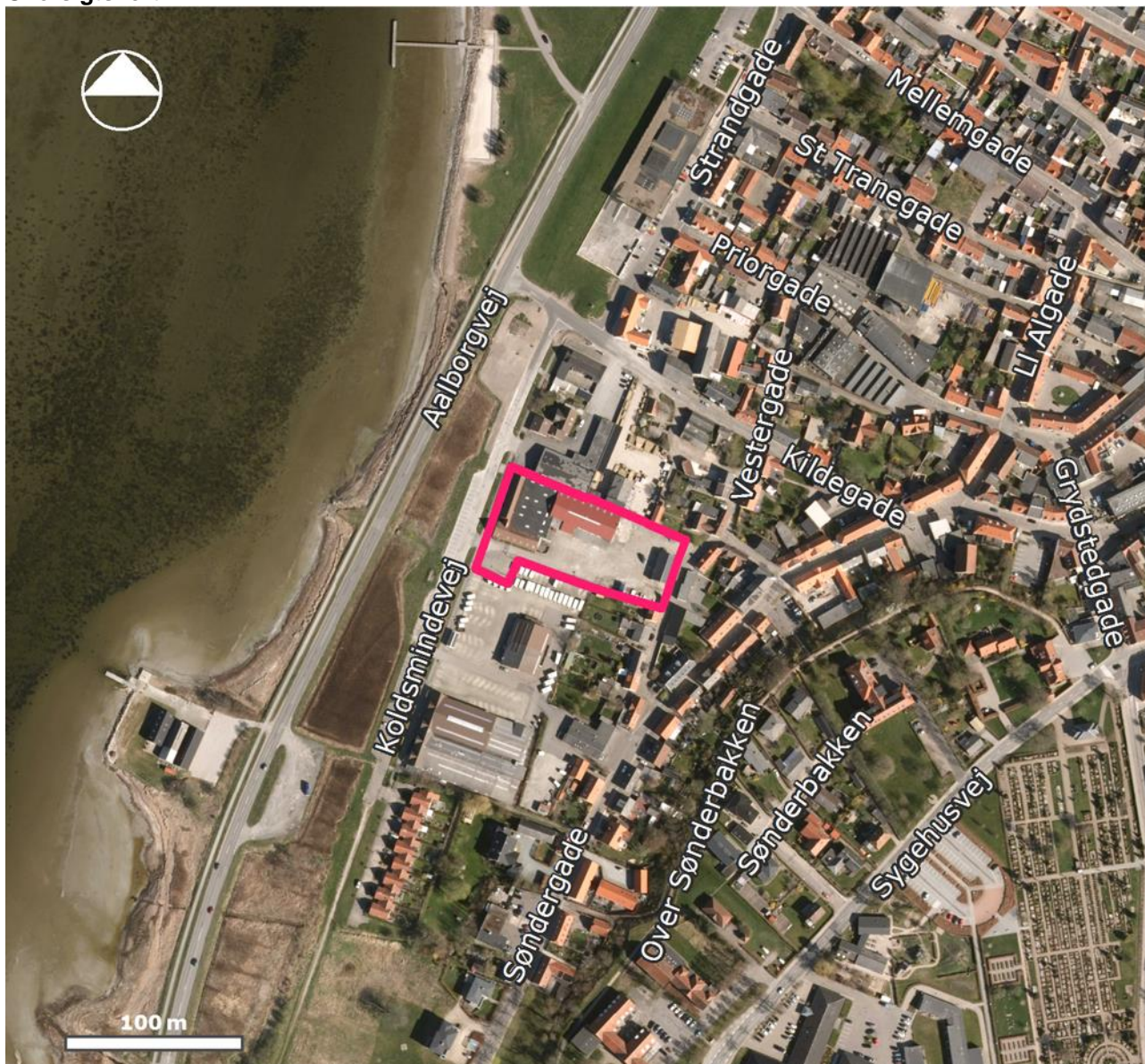
Lasse P. N. Olsen var fraværende.

Sagsbeskrivelse

Link til digitale planer

[Lokalplan 10-1-108](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

I april 2016 blev Byudviklingsplan for Nibe endeligt godkendt af byrådet. I Byudviklingsplanen er peget på en række eksisterende byområder, der vil kunne omdannes til primært boligformål eller funktioner, der ikke skaber miljøkonflikter. Lokalplanområdet ligger i et af disse områder. Det vurderes, at der er et behov for nye bynære boliger i Nibe.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet ligger meget synligt set fra Aalborgvej, og den nye bebyggelse i området vil danne den nye byfront.



Boligforeningen Enggårdens ønsker at opføre 22 boliger i området ud mod Koldsmindevej (delområde A). Desuden ønsker ejer af ejendommen mod Vestergade at få mulighed for at opføre 4 boliger (delområde B). I forbindelse med byggeriet nedrives eksisterende erhvervsbebyggelse i området.

Området vil kunne anvendes til såvel boliger som erhverv. For boligbebyggelse gælder, at det kan opføres som tæt/lav- eller etageboliger. Bebyggelse kan opføres i en højde på maks. 10 m fra fremtidigt terræn. I området mod Vestergade er højden på byggeriet dog maks. 8,5 m fra fremtidigt terræn.

Det er hensigten, at områdets bebyggelse skal tilpasses den købstadsagtige bebyggelsesstruktur, der er i Nibe. Bebyggelsen mod det smalle gadeforløb i Vestergade skal tilpasses den omgivende bebyggelse med hensyn til placering, facaderytme, højde, materialer og taghældning. I området ud til Koldsmindevej er bestemmelserne for bebyggelsens udformning lidt mere frie, da området ikke har direkte tilknytning til det bevaringsværdige købstadsmiljø.

Der udlægges areal til en ny vejforbindelse (Peder Kolds Vej) fra Koldsmindevej og ind i lokalplanområdet. For enden af den nye vej etableres en kort øst-/vestgående stiforbindelse (Limstien). Derved bliver det muligt for gående og cyklister at bevæge sig fra Vestergade og til Koldsmindevej - og omvendt.

Af hensyn til fremtidige klimaforandringer er der fastsat en min. gulvkote for bebyggelsen på 2,50 m.

For at undgå yderligere udledning af regnvand til kloaksystemet må områdets nuværende befæstelsesgrad på ca. 60% ikke øges. Derfor er der i lokalplanen bestemmelser om, at fælles opholdsarealer skal være permeable, og at alle parkeringsarealer skal anlægges med græsarmering.

Der er udarbejdet en støjrapport for området, som påpeger, at området tættest på Koldsmindevej er støjramt pga. trafikstøj fra Aalborgvej. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelse til håndtering af denne problematik.

Navngivning af ny vej og sti

Vejen Peder Kolds Vej og stien Limstien bliver en del af lokalplan 10-1-108, Boliger og Erhverv, Koldsmindevej, Nibe.

Peder Kold var en fiskeudreder, sildesalter, handelsagent og forligskommissør, som boede i Nibe frem til sin død i 1842. Han tjente gode penge på sine forretninger i byen og opførte den imponerende gård Kolds Minde, som dog ikke findes mere. Gården lå placeret cirka der, hvor Nibe Roklub i dag har klubhus i den sydlige del af Nibe.

Stien mellem Peder Kolds Vej og parkeringsområdet i delområde B ved Vestergade navngives Limstien, da der i området tidligere har ligget en Limfabrik.

Navngivningen er under forudsætning af, at lokalplanen vil blive godkendt.

Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af byplanvedtægt nr. 11, Erhvervsområde – Koldsmindevej fra 1977, der udlægger området til blandet bolig-/erhvervsbebyggelse. Byplanvedtægten ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 10-1-108 i forbindelse med den endelige godkendelse.

Dele af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 88, Bevaringsplan for Nibe by fra 2006, der omhandler bevaring af værdifulde bygninger og miljøer i Nibe by. Lokalplanen ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 10-1-108 i forbindelse med den endelige godkendelse.

Miljøvurdering

"Lov om Miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering (i form af en miljørapport) med det formål at fremme bæredygtig udvikling.

For at danne et overblik over, om 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

Boligforeningen ønsker at opføre boligerne som supplement til det udbud af almene lejeboliger der er i Nibe i dag og har fået meddelt kvote til opførelsen af boligerne. Derudover skønnes lokalplanen ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.



Bilag:

Udkast til Lokalplan 10-1-108 Boliger og Erhverv, Koldsmindevej, Nibe