



Punkt 6.

Godkendelse af Lokalplan 10-1-113 Boliger, Skovbrynet, Nibe (1. forelæggelse)

2017-018773

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Lokalplan 10-1-113 Boliger, Skovbrynet, Nibe.
- at der ikke skal laves en miljørapport og
- at forslaget sendes i offentlig høring i 4 uger.

Beslutning:

Anbefales.



Sagsbeskrivelse

Link til digitale planer

Lokalplan 10-1-113: Boliger, Skovbrynet, Nibe

<http://aalborgkommune.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?LokalplanId=4391>

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for udnyttelse af et mindre område til parcelhusbebyggelse på Skovbrynet ved Nibe Svømmebad.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til boligformål med udstykning af 4 parcelhusgrunde med tilhørende grønt fællesopholdsareal.

Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af Nibe og er omgivet af eksisterende parcelhusbebyggelse. Mod nord grænser lokalplanområdet op til Høje Nibe, der udgøres af en nyere moderne parcelhusbebyggelse fra 0'erne – og umiddelbart nord herfor ligger Skalskoven. Skovbrynet og Rosenparken



– begge eksisterende parcelhusbebyggelser fra 60'erne og 70'erne er beliggende umiddelbart syd for lokalplanområdet.

For at sikre sammenhæng til naboområdernes øvrige parcelhusbebyggelser gives der mulighed for at bebygge området med enfamiliehuse i et harmonisk og nutidigt udtryk. Lokalplanområdet er let skrånende og der opfordres til, at områdets terrænforskelle udnyttes arkitektonisk, så der opnås spændende planløsninger evt. byggeri i forskudte plan eller flere niveauer. Ny bebyggelse må opføres i op til 2 etager – med en bygningshøjde på maks. 8,5 m.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Skovbrynet, og der sikres adgang gennem området via en ny sti, der knyttes op på eksisterende stisystem – mod nord til Høje Nibe og mod syd via Nibe Skolesti.

Mod nordvest afgrænses lokalplanområdet af et fælles grønt opholdsareal, der indrammes af et bevaringsværdigt rønnehegn, der reguleres i lokalplanens bestemmelser i forhold til beskæring og genplantning. Randbeplantningen (rønnehegnet) ønskes bevaret, idet det vurderes at understøtte opholdsarealets værdi for den nye bebyggelse.

Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 1 for et område til fællesantenneanlæg mm. ved Skalvej i Nibe by. Denne lokalplan ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 10-1-113 i forbindelse med den endelige godkendelse.

Miljøvurdering af planer

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

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. Screening findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Økonomi

Tanken med lokalplanen er, at kommunen skal foretage byggemodningen og sælge byggegrundene. Byggemodningen, der omfatter veje, stier og beplantning etc. skønnes til ca. 980.000 kr. + tilslutningsafgifter. Byggemodningen tænkes udført i 2018. Kommunen vil efterfølgende få indtægter ved salg af byggegrunde.



Bilag:

Lokalplan 10-1-113 - udkast