



Punkt 4.

Godkendelse af Lokalplan 10-1-110 Boliger, Skalhøje, Nibe (1. forelæggelse)

2017-042441

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Lokalplan 10-1-110.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslaget sendes i offentlig høring i 4 uger.

Beslutning:

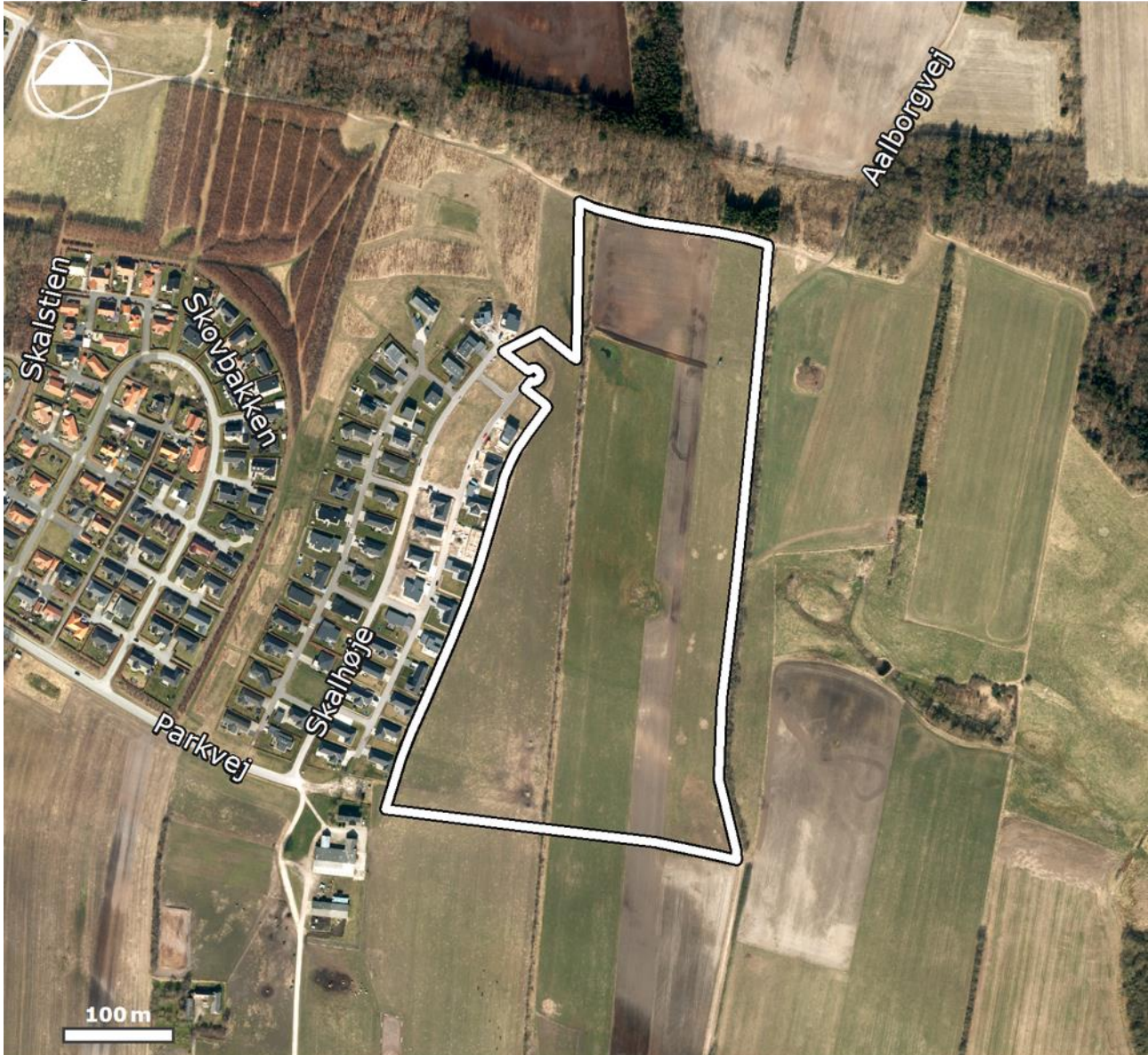
Anbefales.

Sagsbeskrivelse

Link til digitale planer

[Lokalplan 10-1-110](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planen er at give mulighed for et boligområde på den sydvendte skråning op mod Skalskoven. Området er den sidste etape af boligområdet Skalhøje.

Området har også i Nibe Kommunes tid været udpeget til fremtidigt boligområde, og blev i forbindelse med Byudviklingsplanen for Nibe i 2016 endeligt fastlagt.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for boligbebyggelse i form af åben-lav bebyggelse med i alt 67 boliger.



Lokalplanen bygger videre på de samme principper, der er anvendt ved boligområderne Skalhøje og Skovbakken mod vest.

På begge sider af bebyggelsen sikres der brede grønne kiler. Dels som en grøn kile mod det eksisterende boligområde, og dels som en grøn kile som en overgang til det åbne land. Nord for bebyggelsen på arealet op mod Skalskoven sikres skovtilplantning og større rekreative fælles friarealer. Formålet er at sikre, at der opnås sammenhæng mellem byen og skoven, og at der skabes de bynære rekreative fællesarealer.

Der skal etableres stiforbindelser gennem de grønne kiler og arealet mod nord, så der opnås sammenhæng til naboer, Skalskoven og de overordnede rekreative stiforbindelser, der går både øst og nord for området. Der skal desuden sikres sammenhæng til eksisterende stiforbindelse på Parkvej, så der opnås adgang mod skole, fritidsområde og byen.

I dele af området er der relativ store terrænforskelle, hvorfor det er oplagt at udnytte terrænet til at bygge i forskudte plan. Ved at respektere det naturlige terræn og tilpasse bebyggelserne sikres den bedste oplevelse af området som helhed.

Området har en gældende udledningstilladelse. Vandet forsinkes således i det eksisterende bassin beliggende på sydsiden af Parkvej syd for Skovbakken.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Parkvej. Der etableres en ny stamvej i nord-sydgående retning, hvorfra trafikken fordeles til mindre boligveje.

Navngivning af ny vej

Vejadgang til området skal ske fra Parkvej via en ny boligvej, som får navnet Skalhøje. Ejer har ønsket at navngive den kommende vej efter navnet på den gravhøj, Skal Høj, der ligger umiddelbart nordøst for lokalplan området.

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

Ophævelse af lokalplan

Lokalplanens delområde C er omfattet af lokalplan 95 for et område sydvest for Skalhøj i Nibe til boligformål, åben-lav bebyggelse. Denne lokalplan ophæves for så vidt angår bestemmelse 8.5 for det område, der er omfattet af lokalplan 10-1-110 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. Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Økonomi

Lokalplanområdet er privatejet og omfatter arealer, der benyttes til landbrug. Da området ifølge lokalplanen skal overføres fra landzone til byzone, kan ejeren forlange den overførte del overtaget af kommunen. Da ejeren imidlertid selv har ønsket lokalplanen udarbejdet har ejeren fraskrevet sig denne mulighed. Gennemførelsen af lokalplanen skønnes således ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.



Bilag:

Lokalplan 10-1-110 udkast til politisk behandling