



Punkt 5.

Godkendelse af Lokalplan 10-1-111 Boliger, Nøragervej, Nibe (2. forelæggelse)

2017-040618

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- Lokalplan 10-1-111 endeligt med nedenstående ændringer.
- Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg endeligt.

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at stinavnet Rugstien ændres til Blomsterstien.

Forslag til ændringer i lokalplan

Lokalplanens bilag

- Kortbilag 2 tilrettes, så der er mulighed for en rekreativ stiforbindelse mellem delområde 4 og Møllebakken.

Stinavn

- Navnet Rugstien ændres til Blomsterstien.

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:

Indstillingens 1. "at" anbefales.

Indstillingens 2. "at" godkendt.

Helle Frederiksen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen

Lokalplanområdet udgør ca. 10 ha og giver mulighed for at etablere 65-70 nye boliger i den østlige del af Nibe. Området blev udlagt til boligbebyggelse i forbindelse med byudviklingsplanen for Nibe, som blev godkendt i foråret 2016.

Tidsplan

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde 9. marts 2018 (punkt 12)

Magistratens møde 19. marts 2018 (punkt 5)

Byrådets møde 9. april 2018 (punkt 6).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 13. april til og med 14. maj 2018.

Link til digitale planer

[Lokalplan 10-1-111](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Hele området ligger i dag i landzone, og vil med lokalplanen blive overført til byzone. Formålet med lokalplanen er at skabe et boligområde med mulighed for åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse. Der skal i den vestlige del af området etableres et samlet grønt rekreativt område for lokalplanområdet og byens beboere. Området kobles sammen med den øvrige by via nye rekreative stiforbindelser.



Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet hovedanvendelse er boligformål, men derudover udlægges et område på ca. 2 ha til rekreative formål, som samtidig skal fungere som en grøn forbindelse for flora og fauna i byen. Der er udpeget områder i lokalplanen, hvor der kan bygges åben/lav boligbebyggelse, og samtidig er der udpeget 2 delområder i planen, hvor der kan bygges tæt/lav boligbebyggelse eller åben/lav boligbebyggelse, alt efter det konkrete behov.

Da området skrånede fra syd mod nord er der lokalplanbestemmelser, som skal sikre, at ny bebyggelse skal tilpasses terrænet og ikke omvendt. I forbindelse med byggemodning af boligveje kan det blive nødvendigt at justere terrænet, således der skabes en god forbindelse mellem vejanlæg og ny bebyggelse.

Inden for hver enklave med tæt/lav boligbebyggelse skal bebyggelsen fremstå ensartet med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver (jf. pkt. 6.1). I områder med åben/lav boligbebyggelse er der fleksible bestemmelser om bebyggelsens arkitektur.

Det ønskes at sikre nye stiforbindelser, der understøtter de eksisterende stiforbindelser i området. De nye stiforbindelser skal gøre det muligt, for byens borgere, at bevæge sig rundt i området og samtidig forbinde Hobrovej med Parkvej. Stiforbindelser udlægges som rekreative stier med permeabel belægning.

Der er mulighed for håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet. Der skal i den forbindelse etableres et bassin til forsinkelse af regnvand i den nordlige del af området, som er lavestliggende.

Vejadgang til området skal ske fra Nøragervej, og der etableres en nord/syd-gående stamvej i området. Fra stamvejen etableres øst/vest-gående boligveje.

Navngivning af ny vej

I forbindelse med 1. forelæggelse af planerne godkendte By- og Landskabsudvalget Kornmarken som nyt vejnavn og Rugstien som nyt stinavn.

Der er indkommet bemærkning fra en borger om, at Blomsterstien foretrækkes som nyt stinavn, da Rugstien kan forveksles med vejnavne i byen, som begynder med Rug. Derfor foreslår borgeren at ændre stinavnet fra Rugstien til Blomsterstien, da stien løber langs et område i byen, som i folkemunde betegnes "Blomsterkvarteret".

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

Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Planlovens § 21b giver mulighed for, at kommunen og grundejeren kan indgå en aftale om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

Sammen med lokalplanen er udarbejdet en frivillig udbygningsaftale, hvor bygherre har indvilget i at betale for forbedringer af Nøragervej. Nøragervej er i dag en offentlig vej belagt med grus, som betjener enkelte spredt beliggende ejendomme i den østlige udkant af Nibe. Vejen udvides og opgraderes til asfalteret frem til vejadgangen til lokalplanområdet, og der etableres cykel/gangsti i begge sider af vejen. Desuden etableres vejtræer langs Nøragervej. Realisering af udbygningsaftalen medfører ændringer af de matrikulære forhold. Udbygningsaftalen, der er betinget af byrådets godkendelse, er underskrevet af ejer/optionshaver, jf. bilag. Udbygningsaftalen ses under sagsbilag til lokalplanen.

Da der er tale om en offentlig vej, vil Aalborg Kommune forestå den fremtidige drift, vedligeholdelse og fornyelse af vejanlægget. Drift og vedligeholdelse af øvrige vej- og stianlæg i selve lokalplanområdet er Aalborg Kommune uvedkommende, da disse veje/stier er private fællesveje/stier.

Miljøvurdering af planer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen eller klager over afgørelsen om ikke at lave miljørapport.

Økonomi



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

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:

1. Peter og Gitte Bentsen, Nøragervej 2, 9240 Nibe
2. Birthe og Jørgen Hjort, Møllebakken 14, 9240 Nibe

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning fra Peter og Gitte Bentsen vedrørende, hvordan den offentlige vej Nøragervej skal ændres. I dag er der trafik fra borgere bosat på Skalhøje og Skovbakken, som skal til hallen eller skolen. Der er utilfredshed med vejens vedligeholdelsesstand. Der er bekymring for, at 70 nye husstande vil give mere trafik på Nøragervej og bekymring for, at folk kører for hurtigt.

Svar: **Taget til efterretning.**

Sammen med lokalplanen er udarbejdet en frivillig udbygningsaftale med grundejer/optionshaver, hvori det fremgår, hvordan Nøragervej ændres. Udbygningsaftalen kan ses under "Øvrige sagsbilag" i den digitale lokalplan.

Det fremgår af udbygningsaftalen, at der som følge af den øgede trafikmængde til lokalplanområdet skal foretages en udvidelse af Nøragervej frem til den nye adgangsvej til lokalplanområdet (Kornmarken). Udvidelsen af Nøragervej sker både af hensyn til de bløde og hårde trafikanter. Derfor udvides både det eksisterende vejprofil, og der anlægges fællestier til gående/cyklende på begge sider af Nøragervej. Nøragervej laves med to kørebaner af 3 meter i vejudlæg og med fællestier i begge sider på 2,25 meter. Vej og stier etableres med asfaltbelægning.

Det vurderes, at den primære biltrafik fra lokalplanområdet vil være mod Hobrovej, så Nøragervej ikke belastes væsentligt mere af ny biltrafik som konsekvens af lokalplanen.

Såfremt der konstateres huller i vejen er det muligt at orientere kommunen via Tip Kommunen, som findes på kommunens hjemmeside eller som app.

2 a. Indsigelse fra Birthe og Jørgen Hjort vedrørende byggeriets højde, antal etager og solenergianlæg. Indsiger ønsker, at byggeriet bliver lavere og kun kan opføres i én etage. Indsiger er bekymret for indbliksgener.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Byggeriets højde er fastlagt ud fra de almindelige bestemmelser i Bygningsreglementet for parcelhusbyggeri. Det vurderes, at der ikke er særlige forhold i dette område, der gør, at bygningshøjden bør reduceres. Særligt ikke taget i betragtning, at der er et grønt bælte på minimum 20 m til de nærmeste naboer, og dermed at der ikke er risiko for væsentlige indbliksgener.

Jævnfør Bygningsreglementet er der en række undtagelser fra bygningens maksimale højde, men her er solenergianlæg ikke omfattet, dvs. de indgår i bygningens højde. Det fremgår af pkt. 6.6, at solenergianlæg skal integreres arkitektonisk, og dermed er de også en del af bygningen.

2 b. Indsigelse fra Birthe og Jørgen Hjort vedrørende beplantningens højde samt om bevaringsværdig beplantning. Indsiger ønsker, at beplantningen i delområde 4 ikke må overstige 3 meter, således at der ikke skabes skyggegener.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Delområde 4 er udlagt til et fælles rekreativt område og skaber samtidig en buffer mellem den eksisterende bebyggelse og det nye boligområde. Det vurderes, at den i lokalplanen beskrevne beplantning i delområde 4 ikke vil give væsentlige skyggegener på naboarealerne mod vest. Der findes ikke naturligt voksende træer, som ikke med tiden overstiger en højde på 3 meter. Det er ønsket, at området skal indeholde en rumlig variation, som kan understøtte både rekreation og biodiversitet. Det er ikke hele arealet, som skal være



ekstensivt plejet. Kravet om rumlig variation understøtter, at hele arealet med ekstensiv pleje ikke vokser til skov, men at der tværtimod skabes en variation mellem lysåbne og mere tætbevoksede områder. Der er altså ikke tale om et tæt forløb af høje træer.

Uanset lokalplanens bestemmelser om bevaringsværdig beplantning reguleres forhold vedrørende fælleshegn af Hegnsloven.

2 c. Indsigelse fra Birthe og Jørgen Hjort vedrørende terrænregulering. Indsiger ønsker, at der ikke må foretages terrænregulering, så det bliver højere end de tilstødende grundens terræn.

Svar: **Taget til efterretning.**

Jævnfør lokalplanens bestemmelse 7.2 skal terrænet i delområde 4 (dvs. mod nabobebyggelsen) fremstå så naturligt som muligt. Mere omfattende terrænregulering kan alene foretages i forbindelse med etablering af regnvandsbassin og lignende. Terrænreguleringen vurderes ikke at være til gene for nabobebyggelsen.

2 d. Bemærkning fra Birthe og Jørgen Hjort vedrørende udvidelse/etablering af Nøragervej. Det er vigtigt, at man i forbindelse med etablering af ny Nøragervej sørger for, at Møllebakken og Nøragervej får samme niveau.

Svar: **Taget til efterretning.**

Dette forhold er ikke noget, der reguleres i lokalplanen, da området er beliggende uden for lokalplanafgrænsningen. I forbindelse med etablering af Nøragervej skal godkendes et detaljeret vejprojekt, og i den forbindelse varetages forhold omkring tilslutning til eksisterende vejanlæg.

2 e. Indsigelse fra Birthe og Jørgen Hjort vedrørende stiforbindelse til Møllebakken fra lokalplanområdet.

Svar: **Imødekommet.**

Kortbilag 2 tilrettes, så der er mulighed for en rekreativ stiforbindelse mellem delområde 4 og Møllebakken.

2 f. bemærkning fra Birthe og Jørgen Hjort vedrørende manglende gadebelysning på Hobrovej frem til Nøragervej.

Svar: **Taget til efterretning.**

Aalborg Kommune er opmærksom på, at det eksisterende belysningsanlæg på Hobrovej bør forlænges frem til Nøragervej. Det supplerende lysanlæg forventes at blive anlagt i løbet af efteråret 2018.

2 g. bemærkning fra Birthe og Jørgen Hjort vedrørende stinavn. Indsiger mener, at navnet Rugstien kan give forvirring i forhold til at flere veje i Nibe starter med Rug. Alternativt ønskes, at stien kan hedde Blomsterstien, fordi stien går langs med "Blomsterkvarteret".

Svar: **Taget til efterretning.**

Stiens navn ændres til Blomsterstien.



Bilag:

Indsigelser i samlet pdf

Udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Forslag til Lokalplan 10-1-111 Boliger, Nøragervej, Nibe