



Punkt 8.

Godkendelse af kommuneplantillæg 10.015 og lokalplan 10-1-114 Boliger, Søndergade, Nibe (1. forelæggelse)

2018-031729

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 10.015.
- forslag til Lokalplan 10-1-114.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning:

Anbefales.

Vibeke Gamst var fraværende på grund af deltagelse i møde i Familie- og Socialudvalget.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen/planerne

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 1,3 ha. Området er beliggende i den sydvestlige del af Nibe og er synligt fra Aalborgvej.

I den østlige del af lokalplanområdet findes eksisterende åben/lav boligbebyggelse, som bevares. Der bliver med planen mulighed for at etablere en ny vejforbindelse med vejadgang fra Søndergade. I den vestlige del af området er der planer om at etablere 4 nye åben/lav boliger. Planen sikrer bevaringsværdigt træ og beplantningsbælte samt udlægger stiforbindelser.

Tidsplan

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget den 22. november 2018 og Byrådet den 10. december 2018.

Link til digitale planer

[Lokalplan 10-1-114](#)

[Kommuneplantillæg 10.015](#)



Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planerne er at muliggøre, at området kan udbygges med boliger.

Baggrunden for at planerne udarbejdes er, at den eksisterende lokalplan for området ikke giver mulighed for at bygge åben/lav boligbebyggelse, hvilket der er et ønske om. Desuden er der et ønske om at regulere bebyggelsens placering, højde og udtryk.

Kommuneplantillæggets indhold

Der er tale om en mindre justering af en eksisterende kommuneplanramme, og der er derfor ikke gennemført en forbedret. Kommuneplantillægget vedrører en tekstmæssig justering af kommuneplanramme 10.1.B21. Kommuneplanrammens fysiske afgrænsning ændres ikke.

Det fremgår nu af kommuneplanrammens mål og anvendelsesbestemmelse, at der er mulighed for åben/lav, tæt/lav og etage boligbebyggelse i området. Tidligere var området forbeholdt eksisterende åben/lav boligbebyggelse i den østlige del af kommuneplanrammen, mens det vestlige ubebyggede område af kommuneplanrammen var forbeholdt etage- eller tæt/lav boligbebyggelse.



Desuden er bebyggelsesregulerende bestemmelser ændret, så der er mulighed for bebyggelse i op til 2 etager og maks. højde på 8,5 m. Førhen kunne bygges i op til 3 etager og maks. højde på 11 m. Bebyggelsesprocent er ændret fra maks. 90 til maks. 30 for åben/lav og maks. 40 for tæt/lav og etage.

Lokalplanens indhold

Med lokalplanen bliver der mulighed for både åben/lav, tæt/lav og etage boliger i op til 2 etager. Det forventes, at området bliver udbygget med 4 nye åben/lav boliger. Planen er dog udarbejdet, så der er fleksible bestemmelser, såfremt der i fremtiden skulle blive behov for andre boligtyper. De nye boliger skal opføres i funkis-stil for arkitektonisk at spille godt sammen med eksisterende boliger op mod Søndergade. Den nye bebyggelse skal opføres i en højde på maks. 7,5 m fra reguleret terræn.

Området skal terrænreguleres, så der, af hensyn til klimasikring, bliver mulighed for at etablere gulvkote i min. kote 2,5 m.

Området skal vejbetjenes fra Søndergade, og der etableres en ny asfalteret vej med vendemulighed i området.

Eksisterende blodbøg, beplantningsbælte nord for Dyrskuepladsen samt beplantning i den nordlige del af lokalplanområdet skal bevares.

Den sydlige del af lokalplanområdet omfatter en mindre del af Dyrskuepladsen og skal bevares med det nuværende udtryk. Den vestlige del af lokalplanområdet skal desuden bevares med det nuværende naturlige præg.

I forlængelse af Koldsmіндеvej sikres eksisterende stiforbindelse, og der sikres en stiforbindelse langs Dyrskuepladsens nordlige skel.

Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan L90 Nibe Strandpark, Etageboliger nord for Dyrskuepladsen i Nibe mellem Koldsmіндеvej og Søndergade. Denne lokalplan ophæves i sin helhed 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 kommuneplantillægget og 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. Screeningens findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Økonomi

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



Bilag:

Udkast til Lokalplan 10-1-114 Boliger, Søndergade, Nibe

Forslag til kommuneplantillæg for område mellem Søndergade og Koldsmindevej i Nibe