



Tillæg 10.015 for område ved Søndergade i Nibe

Aalborg Byråd godkendte den 10. september 2018 forslag til kommuneplantillæg 10.015 for område ved Søndergade i Nibe.

I perioden

14. september til 9. november 2018

er planforslaget fremlagt i offentlig høring.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 10.015](#)
- [Kommuneplanramme 10.1.B21 Søndergade og Koldsmindevej](#)

Planen er først og fremmest tænkt som en digital plan. Det er dog op til dig selv, hvorvidt du ønsker at læse planen på skærmen, eller du vil udskrive den. Ønsker du en pdf-fil af det samlede tillæg, så tryk [her](#).

Sammen med kommuneplantillægget offentliggøres forslag til lokalplan [10-1-114](#).

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Tina Adamsen, tlf. 9931 2233.

Hvis du har indsigelser eller bemærkninger til forslaget skal de senest 12. oktober 2018 fremsendes til:

By- og Landskabsforvaltningen
Plan & Udvikling
Stigsborg Brygge 5
Postboks 219
9400 Nørresundby

Eller på E-mail: plan.udvikling@aalborg.dk

Miljøvurdering

Kommunen har truffet afgørelse om, at der ikke vil blive foretaget en miljøvurdering, idet planforslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Planklagenævnet.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klagen skal være indsendt **senest 12. oktober 2018**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Du sender klagen til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Hvis du er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, Plan & Udvikling. Vi videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Kommunens planer

Alle planforslag kan ses her:

- Lokalplan: www.aalborg.dk/lokalplaner under "Forslag"
- Kommuneplantillæg: www.aalborgkommuneplan.dk under "Nyheder"

Alternativt ved personlig henvendelse hos:

- Bibliotekerne i Aalborg Kommune
- By- og Landskabsforvaltningen, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby

10-09-2018



Vejledning tillæg

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen udtrykker byrådets overordnede politikker og mål for Aalborg Kommunes fremtidige udvikling. Planen berører på mange måder borgernes dagligdag og fastlægger rammer for handlemulighederne og levevilkår i lokalområderne. Derfor er planen også udarbejdet i et samarbejde mellem politikere, borgere og en række organisationer og foreninger.

Kommuneplanen består af en **hovedstruktur, retningslinjer** og **kommuneplanrammer**.

Hovedstrukturen er den sammenfattende del af kommuneplanen. Den omfatter hele kommunen og fastlægger de overordnede mål for udviklingen inden for de enkelte sektorer og områder i Aalborg Kommune. Hovedstrukturen er byrådets overordnede udviklingsværktøj, og den er retningsgivende for økonomisk prioritering mellem forskellige kommunale opgaver.

Retningslinjer er byrådets langsigtede politik for det fremtidige bymønster og den enkelte bys rolle. Den kommer konkret til udtryk i den geografiske fordeling af boliger, erhverv, trafikbetjening og serviceydelser i de enkelte bysamfund og i byernes indbyrdes samspil. Hertil kommer retningslinjer for benyttelse og beskyttelse af det åbne land.

Kommuneplanrammerne angiver, hvordan de enkelte arealer i Aalborg Kommune kan anvendes. Rammebestemmelserne må ikke være i strid med hovedstrukturen og retningslinjer.

Både hovedstrukturen, retningslinjerne og kommuneplanrammerne er bindende for lokalplanlægningen. Der kan, med andre ord, ikke vedtages lokalplaner, som er i strid med kommuneplanen. Til gengæld kan byrådet beslutte at ændre kommuneplanen ved at udarbejde et kommuneplantillæg.

Hvornår laves der kommuneplantillæg?

De fleste kommuneplantillæg omfatter mindre ændringer i de gældende rammebestemmelser. Ofte sker det på baggrund af et konkret bygge- eller anlægsprojekt, der ønskes gennemført. Et sådant projekt vil normalt også betyde, at der skal udarbejdes lokalplan, hvor der mere detaljeret fastlægges krav til, hvordan nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes. Indsigelsesfristen for et forslag til kommuneplantillæg er mindst 8 uger. Der er samme indsigelsesfrist for et lokalplanforslag, hvilket betyder, at de to planer kan følges ad gennem offentlighedsproceduren.

Hvis der er tale om omfattende ændringer, som bryder med kommuneplanens hovedstruktur, eller hvis der er tale om en hovedrevision af kommuneplanen, skal der gennemføres en større offentlighedsprocedure. Kommunen skal forud for planlægningsarbejdet afholde en fordebat for at indkalde ideer, forslag mv. fra offentligheden. Yderligere skal kommunen forestå en oplysningsvirksomhed med henblik på at fremkalde en offentlig debat om planrevisionens målsætning og nærmere indhold. Herefter kan kommunen udarbejde et forslag til kommuneplantillæg. Fristen for at fremsætte indsigelser mod forslaget er også her på mindst 8 uger.

Forslaget til kommuneplantillæg

Når byrådet har godkendt et forslag til kommuneplantillæg offentliggøres det, som beskrevet ovenfor, i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages tillægget endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt forslag til kommuneplantillæg.

Så længe kommuneplantillægget foreligger som forslag, har det ingen direkte retsvirkninger over for de ejendomme, der er omfattet af tillægget.

Om miljøvurdering (MV)

Planforslag, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, skal ledsages af en miljøvurdering af planen i form af en miljørapport (MV). Det fremgår af Miljøvurderingsloven.

Hvis kommunen har truffet afgørelse om, at der ikke er foretaget en miljøvurdering, idet planforslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet kan afgørelsen, for så vidt angår retlige forhold, påklages til Planklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse.**

Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Klageportalen findes via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning til Aalborg Kommune, Plan & Udvikling. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Det endelige kommuneplantillæg

Når byrådet har godkendt kommuneplantillægget endeligt og bekendtgjort det, er det en del af kommuneplanen. Herefter gælder følgende retsvirkninger:

Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan.

Inden for byzoner og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i rammerne. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Klagevejledning

Afgørelsen om den endelige vedtagelse kan efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Klagen sendes til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Personer, der er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal sende en begrundet anmodning Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen, Plan & Udvikling, Stigsborg Brygge 5, 9400 Nørresundby eller pr. mail plan.udvikling@aalborg.dk. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagen skal være modtaget senest 4 uger efter offentliggørelsen af planen. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klageregler og gebyrer på www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet.

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen.



Tillæg 10.015 Søndergade i Nibe

Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Kommuneplantillægget vedrører en tekstmæssig justering af kommuneplanramme 10.1.B21, som er beliggende i den sydvestlige del af Nibe. Kommuneplanrammens fysiske afgrænsning ændres ikke.

Kommuneplantillægget følges op af lokalplan [10-1-114](#).

Ændringer af af kommuneplanramme 10.1.B21:

Det fremgår nu af kommuneplanrammens mål og anvendelsesbestemmelse, at der er mulighed for åben/lav, tæt/lav eller 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 samt etage.

Planforslagets baggrund

Baggrunden for kommuneplantillægget er et ønske om at bygge 4 nye åben/lav boliger i den vestlige del af rammeområdet fremfor etageboliger. Der er en lokalplan, nr. L90 fra 2006, som udlægger den vestlige del af området til etageboligbebyggelse i op til 3 etager. Denne lokalplan aflyses i forbindelse med godkendelse af en ny lokalplan

Kommuneplantillægget er udarbejdet sammen med lokalplan 10-1-114 Boliger, Søndergade, Nibe, og sikrer overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Overordnede bindinger

Natura 2000-områder

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Natura 2000-område nr. 15, som dækker Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal er placeret ca. 65 m vest for lokalplanområdet. De store marine områder, vidtstrakte strandenge og småøerne udgør tilsammen et vigtigt levested for yngle- og rastefugle. De lavvandede marine områder ved Nibe er af stor betydning for andefugle. De store vidtstrakte strandenge udgør vigtige ynglelokationer for skestork (største danske koloni) og de fire arter af terne og klyde.

Kommuneplanområdet ligger i forlængelse af eksisterende bymæssig bebyggelse og placeres ikke betydeligt nærmere Natura 2000-området end eksisterende boliger. Desuden ligger en befærdet landevej mellem Natura 2000-området og lokalplanområdet. Derfor vurderes lokalplanen ikke at kunne medføre nye former for forstyrrelser ind i Natura 2000-området nr. 15, ligesom lokalplanen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter vurderes at kunne medføre væsentlige påvirkninger ind i Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både indenfor og udenfor Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Kommuneplanområdet ligger i udbredelsesområdet for en lille række landlevende arter opført på EU-habitatdirektivets bilag IV. For disse arter vurderes, at områdets store gamle træer er af potentiel betydning som sommer- og vinteropholdssted for flagermus. Det er derfor væsentligt at træerne bevares.

Det er i miljøscreeningen vurderet, at udbygning af området ikke vil få væsentlige konsekvenser for Natura 2000-område nr. 15.

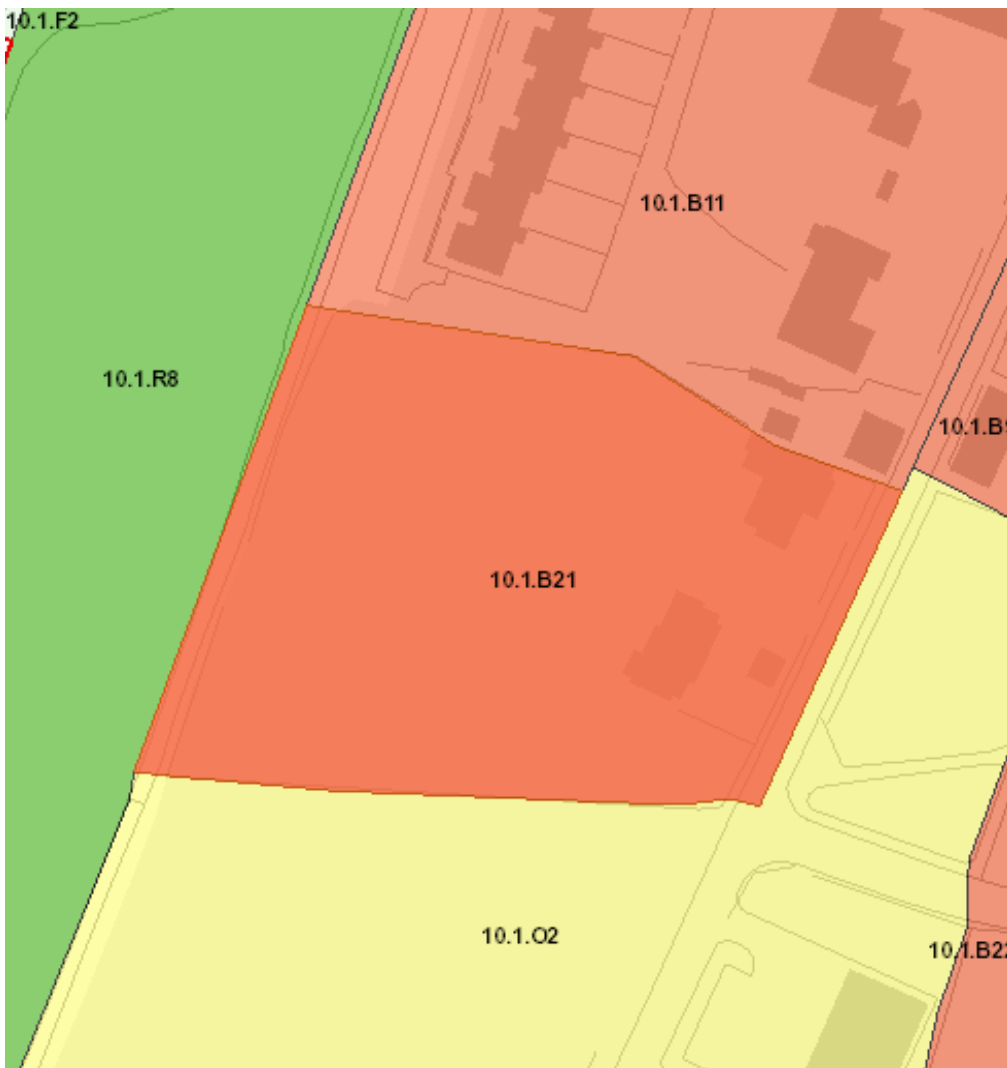
Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget ikke er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan og ikke må antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen af kommuneplantillæg 10.015 er foretaget sammen med screening af lokalplan 10-1-114.

10-09-2018



10.1.B21 Søndergade og Koldsmindevej



Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav/etage)

Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max 30 for åben-lav,
Max 40 for tæt-lav
samt etage.

Etager: Max 2

Højde: Max 8,5 m

Opholdsareal: [Se retningslinje 6.1.2](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Grænseværdier for støj fra veje, se [retningslinje 13.3](#)

Byudvikling, byomdannelse og klimatilpasning, se [retningslinje 2.1.6](#)

Mål

Området er et lavtliggende boligområde, der udgør en del af bykanten mod fjorden og som i kraft heraf har en attraktiv beliggenhed. Det er målet at udvikle området til et attraktivt område med åben/lav, tæt/lav eller etageboliger i op til 2 etager.



Nibe Strandpark ligger ud til strandensarealet ved Aalborgvej

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boligformål med større villaer med store haver.

Den gældende lokalplan for området giver mulighed for bebyggelse i op til 2 etager.



Byggemuligheder

En del af området er omfattet af den bevarende lokalplan og skal følge de bestemmelser der i denne. Den resterende del af arealet kan indrettes med enten åben/lav, tæt/lav eller etage boligbebyggelse i op til 2 etager.

Miljø

Det skal sikres, at trafikstøjen - særligt fra Aalborgvej - ikke påfører boligerne et udendørs støjniveau på døgnbasis der overstiger 58 dB(A).

Arkitektur - Byrum og landskab

Ejendommene med facade til Søndergade er omfattet af den bevarende lokalplan. Renovering eller genopførelse af disse skal ske efter bestemmelserne i den bevarende lokalplan og i respekt for købstadsmiljøet i midtbyen.

10-09-2018

Arkitektur - Byrum og landskab

Den visuelle kontakt til fjorden skal sikres

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinje 5.2.3](#)

Trafik - Veje og stier

Vejadgang fra Søndergade og Koldsmindevej

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone