



Punkt 7.

Godkendelse af lokalplan 10-1-113 Boliger, Skovbrynet, Nibe (2. forelæggelse)

2017-018773

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- Lokalplan 10-1-113 endeligt uden ændringer

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

Beslutning:

Anbefales.



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 00'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 terrænforskelles 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

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

Økonomi

Aalborg Kommune forestår selv byggemodning og efterfølgende salg. Byggemodningsudgifter er estimeret til ca. 1.500.000 kr., hvilket svarer til ca. 390.000 kr. pr. grund.

Idet grunden ejes af Aalborg Kommune, estimeres arealudgifterne til 300.000 kr. – hvorfor de egentlige byggemodningsomkostninger udgør ca. 1.200.000 kr. + tilslutningsafgifter.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende indsigelser:

1. Lisbeth og Thorkil Pedersen, Rosenparken 36, 9240 Nibe
2. Connie og Hans Ole Pedesen, Skalvej 16, 9240 Nibe

1. Bemærkning Lisbeth og Thorkil Pedersen vedrørende områdets ændrede anvendelse. Gør opmærksom på at området gennem mange år har været brugt som grønt område til leg og boldspil.

Svar: **Ikke imødekommet.**

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med principperne for de grønne og rekreative kvaliteter, som byudviklingsplanen for Nibe udstikker. Lokalplanen indeholder derfor også et fælles friareal og stiforbindelse, der knyttes op på det eksisterende stisystem.

2. Indsigelse fra Connie og Hans Ole Pedesen vedrørende det grønne fælles areal og placering af husene. Ønsker en sti fra egen grund til lokalplanens grønne sti. Ønsker at det pålægges ejerne af de nye grunde at slå græsset på stien. Ønsker også at der i lokalplanen stilles krav til placering af de nye huse med et bestemt antal meter fra deres grund.

Svar: **Ikke imødekommet.**



I henhold til lokalplanens § 11 skal der, når Aalborg Kommune kræver det, oprettes en grundejerforening, som skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles opholdsarealer samt vej- og stiarealer. Lokalplanen udlægger desuden et fælles friareal og stiforbindelse mellem den nye bebyggelse og indsigers grund – afstanden til de nye grunde udgør ca. 17,5 meter.



Bilag:

Lokalplan 10-1-113 - udkast

Kvittering for indsigelse eller bemærkning til lokalplan 10-1-113

2018732 - INDSIGELSE OG FORSLAG TIL LOKALPLAN 10-1-113

VS_ INDSIGELSE MOD LOKALPLAN 10-1-113, BOLIGER, SKOVBRUNET, NIBE

INDSIGELSE OG FORSLAG TIL LOKALPLAN 10-1-113

Kvittering for indsigelse eller bemærkning til lokalplan 10-1-113