



## Tillæg 10.015 for område ved Søndergade i Nibe

Aalborg Byråd godkendte den 10. december 2018 kommuneplantillæg 10.015 for område ved Søndergade i Nibe.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 10.015](#)
- [Retningslinje 11.3.8 Økologiske forbindelser](#)
- [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.

### Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan for så vidt angår retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Klager skal være indsendt **senest 11. januar 2019**. Det koster et gebyr at klage. Læs mere om klage regler og gebyrer på [www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet).

### Hvad kan du klage over?

Du skal være klageberettiget for at kunne klage, dvs. have en væsentlig retlig interesse i sagens udfald.

Derudover kan du kun klage over retlige spørgsmål, jf. Planlovens § 58-62. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over afgørelser, hvis du mener, at kommunen har fejlfortolket loven eller planbestemmelser, eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler. Du kan ikke klage over, at du er uenig i kommunens beslutning. Det er Planklagenævnet, der vurderer, om din klage omfatter et retslig spørgsmål.

### Klageportalen

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

### Søgsmål

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 14. juni 2019.

### Kommunens planer

Alle planer kan ses her:

- Lokalplan: [www.aalborg.dk/lokalplaner](http://www.aalborg.dk/lokalplaner)
- Kommuneplantillæg: [www.aalborgkommuneplan.dk](http://www.aalborgkommuneplan.dk) under "Nyheder"

Alternativt ved personlig henvendelse hos:

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

10-12-2018



## 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](http://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](http://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](mailto: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](http://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 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.

#### Ændring af retningslinje 11.3.8 Økologisk forbindelse

Der er foretaget en teknisk ændring af kommuneplanlaget økologisk forbindelse, som hører til kommuneplanretningslinje 11.3.8., således at laget ikke berører matr.nre. 9al og 9am Nibe Markjorder.

## 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.

#### **Økologisk forbindelse**

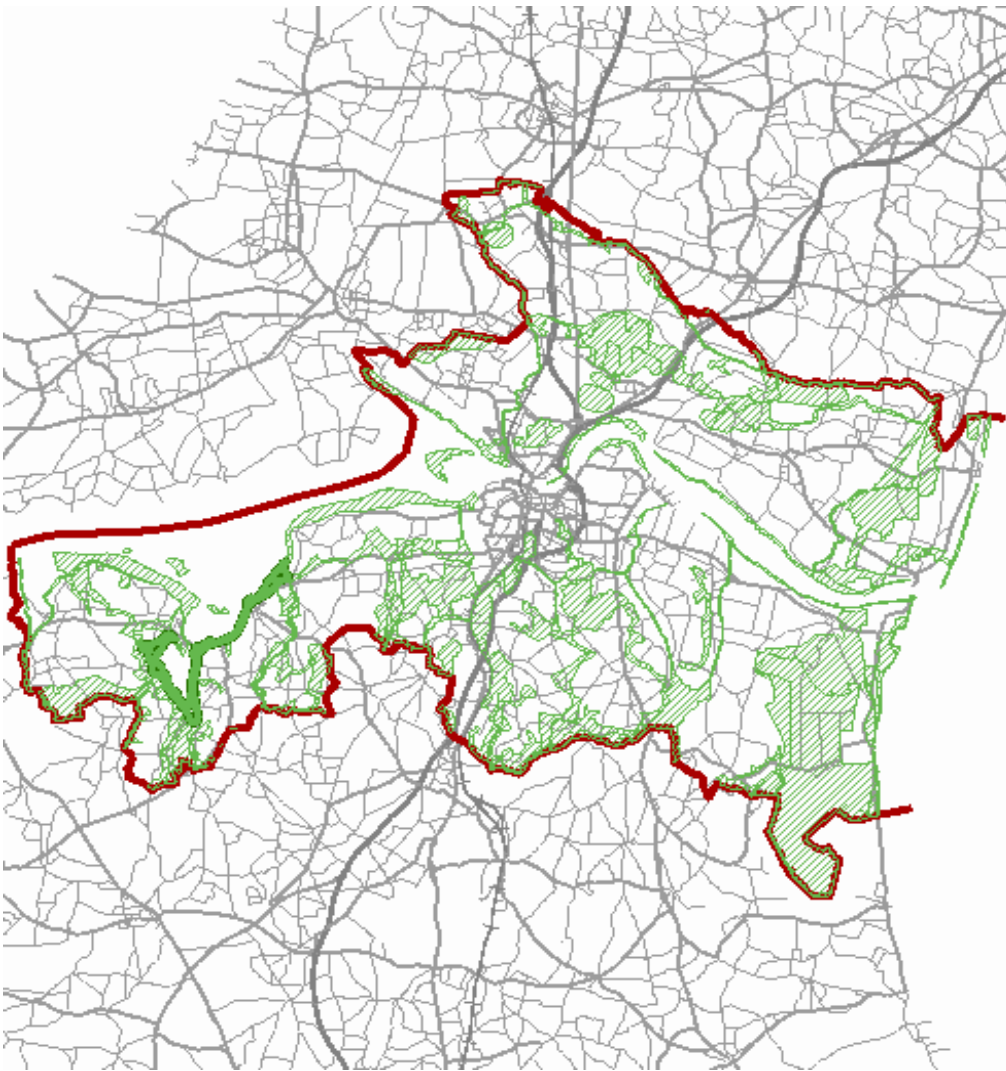
Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af en økologisk forbindelse, som har til hensigt blandt andet at sikre de strandengs- og mosearealer, der ligger op til Limfjorden samt på den østlige side af Aalborgvej. Med kommune- og lokalplanforslaget ændres ikke på tilstanden af de områder, der kan betegnes som beskyttet natur.

#### **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.

10-12-2018

### 11.3.8 Økologiske forbindelser



- I de økologiske forbindelser, der er vist på ovenstående kort, skal planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden forbedre levesteder og spredningsmuligheder for de dyr og planter, som forbindelserne skal sikre.

#### Bemærkninger til retningslinien

De økologiske forbindelser skal sikre, at bestande af planter og dyr kan spredes i landskabet og udveksle tilstrækkeligt med individer og gener til at fastholde en sund udvikling. Samtidig skal forbindelserne gøre det muligt for plante- og dyrearter at komme til de nye levesteder, der skabes i landskabet. Det gælder eksempelvis nye vandhuller, vådområder, skovrejsning og læhegn. De økologiske forbindelser omfatter de nuværende værdifulde naturområder. Mellem disse er udpeget et netværk bestående af mindre naturområder og potentielle naturområder som kan forbedre størrelsen og sammenhængen i naturområderne hvorved spredningsmuligheder og naturværdierne kan forbedres. Udpegningen af økologiske forbindelser indgår i udpegningen



Egeblad



af Grøn-blå struktur, jf. [retningslinie 11.1.2](#), idet ønsket om at forbedre sammenhængen i naturområderne er en vigtig del af den Grøn-blå struktur.

Der er udpeget store overordnede forbindelser mellem de vigtigste naturområder, men der findes samtidig et net af små forbindelser og ledelinier over alt i landskabet fx langs markveje og små vandløb. Beskyttelsen af disse mindre landskabselementer er indeholdt i [retningslinie 11.3.3](#).

De udpegede forbindelser kan opdeles i seks kategorier:

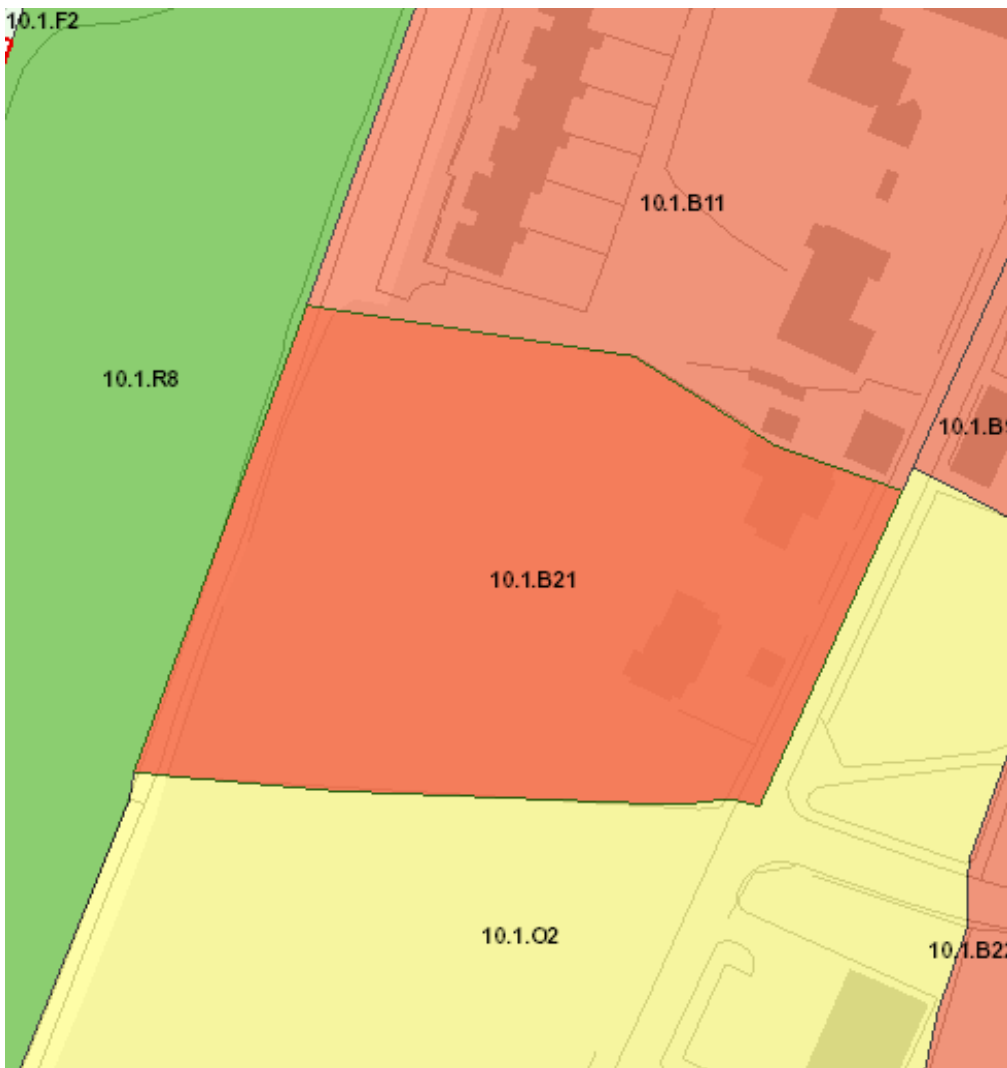
- Skovforbindelser (inkl. områder med skovrejsning eller mange levende hegn),
- tørbundsforbindelser (overdrev, heder, klitområder mv.),
- våde forbindelser (vandløb og deres omgivelser, moser osv.),
- strandengsforbindelser,
- vandhulsområder, hvor tætheden af vandhuller er stor og muliggør spredning, samt
- åbne områder (uden skov, hegn og lignende), der er særligt værdifulde for rastende fugle.

De økologiske forbindelser er forskellige med hensyn til naturtyper og arter, men de rummer alle en koncentration af værdifuld natur som beskyttede naturtyper og skove. I forvaltningen af de økologiske forbindelser er det vigtigt at vurdere, om en påtænkt ændring i arealanvendelsen eller tilstanden er forenelig med de naturtyper og arter, forbindelsen skal sikre. En ændring i form af fx tilplantning kan være gavnlig for en skovforbindelse, men uønsket i forbindelse med lysåbne naturarealer som enge, heder og overdrev.

10-12-2018



## 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.

10-12-2018

### 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