



Punkt 12.

Godkendelse af Lokalplan 10-1-109 Boliger, Søndergade og Sygehusvej, Nibe (1. forelæggelse)

2015-068644

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Lokalplan 10-1-109.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslaget sendes i offentlig høring i 8 uger (4 ugers høring forlænget til 8 uger pga. sommerferien).

Magistraten anbefaler indstillingen.

Beslutning:

Godkendt.

Sagsbeskrivelse

Fakta om planen

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 11.700 m² og udgøres af 3 matrikler, hvoraf 2 er privatejet og den 3. ejes af Aalborg Kommune (den tidligere materielgård i Nibe). Lokalplanen er udarbejdet med baggrund i et ønske om at opføre boliger på den private del, beliggende ud mod Sygehusvej. Dette har givet mulighed for at udarbejde en samlet planlægning for området. Lokalplanens formål er at omdanne området til et tæt-lavt boligområde, hvor ny bebyggelse og beplantning understøtter det karakteristiske terræn. Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Tidsplan

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget i møde den 16. september 2020 og byrådet den 19. oktober 2020.

Link til digitale planer

[Lokalplan 10-1-109](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Lokalplanområdet udgøres af den tidligere materielgård og fremstår som et utilgængeligt og utidssvarende erhvervsområde samt et grønt område, der fremstår som et tilplantet og lys-åbent areal. Formålet med lokalplanen er at skabe et attraktivt boligområde, karakteriseret af landskabet og udsigten til fjorden.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre boliger inden for lokalplanområdet.



Området er delvist bebygget med den gamle materielgård, en privat bolig og et ubebygget, grønt oplejet areal. Det fremstår som et udslidt og markant hjørne i den sydlige bydel af Nibe.

Lokalplanområdet ligger synligt i den sydlige del af Nibe og er meget kuperet. Nord for området ligger brandstationen og starten på den egentlige by. Mod vest ligger den gamle dyrskueplads, som anvendes til forskellige friluftaktiviteter. Umiddelbart øst for lokalplanområdet ligger Solsidecenteret, som rummer 83 plejeboliger og Kirstine Jensens Vej, der udgøres af en nyere parcelhusbebyggelse fra 00'erne.

Landskabet inden for lokalplanområdet bliver dannet af en istidsskrænt, som har været udgangspunkt for udformningen og placeringen af boligbebyggelsen. Desuden har kig fra det højereliggende boligområde ved Kirstine Jensens Vej og Solsidecenteret, samt trafikstøj fra Sygehusvej og Aalborgvej, været afgørende for disponeringen af bebyggelsen og de forskellige boligtyper, samt den beplantning, som planen fastsætter bestemmelser for.

Terrænforskellene inden for lokalplanområdet er markante. Lokalplanen fastlægger derfor 3 boligtyper, som defineres af deres højde og placering i landskabet, så terrænet udnyttes arkitektonisk. Ud mod Søndergade skal bebyggelsen opføres i 1 - 2 etager. Mod Sygehusvej kan der opføres bebyggelse i 2 etager, og hvor skrænten er mest markant gives mulighed for en bebyggelse med parterre.

Boligerne placeres ud mod Søndergade og Sygehusvej. Boligerne skaber derved rum i midten af bebyggelsen til både de private og fælles udendørs opholdsarealer, og de afskærmer opholdsarealerne mod trafikstøj.

Da Nibe er karakteriseret af de grønne istidsskrænter, beplantet med ege- og bøgetræer, skal lokalplanområdet til dels også fremstå begrønnet. Der skal derfor etableres klynger af ege- og bøgetræer. Klyngerne skal placeres, så der sikres udkig mellem bebyggelsen fra Sygehusvej og beplantningen kan friholdes for underbevoksning, så det er muligt at have udsigt under trækroneerne.

Navngivning af ny vej

Vejadgang til området skal ske fra hhv. Søndergade og Sygehusvej. Vejadgangen fra Søndergade etableres som en ny boligvej, som får navnet Ved Fjorden.

Navnet er valgt på grund af nærheden og udsigten til fjorden.

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

Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan 45. Lokalplanen sætter bestemmelser for anvendelsen af materielgården og den gamle dyreskueplads.

Lokalplan 45 ophæves i sin helhed indenfor det område, som er omfattet af nærværende lokalplan i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af Lokalplan 10-1-109.

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 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. Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen betyder, at kommunen kan forvente at få indtægt ved salg af det kommende areal.



Bilag:

Udkast til Lokalplan 10-1-109 Boliger, Søndergade og Sygehusvej, Nibe