



Punkt 7.

Godkendelse af forslag til Kommuneplantillæg 10.016 Bolig og Erhverv ved Søndergade/Sygehusvej i Nibe (1. forlæggelse)

2021-059130

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 10.016.
- at der ikke skal laves en miljørapport.
- at forslaget sendes i offentlig høring i 8 uger.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingen.

Nuuradiin Hussein var fraværende.

Beslutning:

Godkendt.

Mette Ekstrøm var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

Det er hensigten at udbyde den gamle materielgård i Nibe til salg med henblik på at få opført et sundhedshus til byens lægeklinikker. Samtidig ønsker en privat bygherre at opføre boliger på et areal nord/øst for materielgården. Det er formålet med kommuneplantillægget at udlægge en ny kommuneplanramme 10.1.D6, der overfører området til blandet bolig og erhverv. Den nye ramme giver mulighed for opførelse af bebyggelse i 2 etager og i maksimalt 8,5 meters højde. Ny bebyggelse må ikke sløre de landskabelige træk. Istidsskrænten skal fortsat være markant i området, og bebyggelse skal placeres på de plateauer, der skabes af skrænten.

Tidsplan

Fordebat

Igangsætning blev godkendt af By- og Landskabsudvalget i møde den 24. juni 2021 (punkt 14).

Fordebatten var i perioden den 25. juni 2021 - 13. august 2021.

Opsamling på fordebat i By- og Landskabsudvalget i møde den 13. oktober 2021 (punkt 10).

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget i møde den 18. august 2022 og byrådet 5. september 2022.

Link til digitale planer

<http://aalborgkommune.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?tillaegId=25>

Oversigtskort



Formål og baggrund

Den gamle materielgård, placeret ved Søndergade i den sydlige del af Nibe, er ikke længere i drift. Aalborg Kommune ejer arealet, og det er hensigten at udbyde området til erhvervs- og offentlige formål med henblik



på at få opført et sundhedshus til byens lægeklinikker. Samtidig ønsker en privat bygherre at opføre boliger på et areal nord/øst for materielgården.

Planområdet består af materielgården og en ubebygget grund, brandstationen og en privat bolig. Området ligger op ad parcelhusområder, etageboliger og ældreboliger, og er nabo til dyreskuepladsen. Hensigten er, at området skal indeholde blandede byfunktioner, som kan fungere sammen, både inden for området og i tæt nærhed til de omkringliggende områder. Hvorved der er mulighed for at styrke området som et varieret bymiljø af boliger, klinikker og kontor erhverv. Nærheden til Aalborgvej/Løgstørvej giver mulighed for at skabe et attraktivt byområde med let tilgængelighed fra oplandet og fra selve Nibe. Dette giver mulighed for at samle flere typer kontor, offentlige erhverv og institutioner, som kan styrke sundhedshusets funktioner.

Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget forventes det, at et udkast til en lokalplan udsendes i offentlig høring.

Kommuneplantillæggets indhold

Med kommuneplantillægget udlægges en ny kommuneplanramme 10.1.D6, der overfører området til blandet bolig og erhverv. Der er i den nye ramme mulighed for at bygge både tæt-lav boliger og etageboliger, så der kan opføres boliger med enten lodrette eller vandret lejlighedsskel. Dog er det gældende for både for etageboliger og tæt-lav boliger, at de maksimalt må have en bebyggelsesprocent på 35.

Gældende for både tæt-lav boliger, etageboliger og erhverv må ny bebyggelse opføres i maksimalt 2 etager og 8,5 meters højde. Bebyggelse må ikke sløre de landskabelige træk. Istidsskrænten skal fortsat være markant i området. Det er karakteristisk for Nibe, at ingen bebyggelse ligger på skrænten, men er placeret for foden af skrænten eller på toppen af skrænten. Ny bebyggelse skal derfor placeres på de eksisterende plateauer, foran skrænten ved Søndergade og på toppen af skrænten i områdets nord-østlige hjørne ved Sygehusvej.

Udsigt ud over fjordlandskabet, og fjorden fra de bagvedliggende boligområder, skal så vidt muligt sikres.

Vejadgang skal ske fra Sygehusvej og Søndergade.

Der skal sikres forbindelse til stien Over Sønderbakken, da den er en vigtig del af det sammenhængende stinet i byen. Der skal ligeledes sikres forbindelse til Sandmandsstien.

Udlægget af den ny ramme 10.1.D6 betyder også, at der ændres på afgrænsningen af rammeområderne 10.1.B22 og 10.1.O2. Samtidig ændres rammen 10.1.B22, så området fremadrettet kun kan indeholde etageboliger - og ikke som tidligere både tæt-lav og etagebebyggelser.

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 kommuneplantillægget betyder, at kommunen kan forvente at få indtægt ved salg af arealet for den gamle materielgård i Nibe.

Der bør etableres fortov langs Søndergade samt etableres krydsningshelle ved Vestervangen. Der kan forventes udgifter hertil. Dette undersøges i forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan for området.



Bilag:

Forslag til kommuneplantillæg 10.016 for Bolig og Erhverv ved Søndergade og Sygehusvej, Nibe