

Februar 2015

LOKALPLAN 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14
Nibe



AALBORG
KOMMUNE.DK

Vejledning

Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Hvad består lokalplanen af?

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Her redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Planbestemmelserne, der er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne og er således ikke direkte bindende.

Bilag:

Matrikelkort, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel.

Arealanvendelseskort, der viser, hvordan området er disponeret. Kortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.

Illustrationsskitse. Desuden kan der være en illustration, der viser et eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan udformes efter planen. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Hvornår laves der en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har *pligt* til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Byrådet har *ret* til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan, offentliggøres det 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 planen 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 lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har godkendt lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnit 15. Retsvirkninger.

Indhold og kontaktoplysninger

Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe

Vejledning. Hvad er en lokalplan?	2
Oversigtskort	4

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	5
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning	8
Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning	12
Øvrige krav i medfør af anden lovgivning	13
Servitutter	14

Planbestemmelser

Indledning	15
1. Formål	15
2. Område og zonestatus	15
3. Arealanvendelse	15
4. Udstykning	16
5. Bebyggelsens omfang og placering	16
6. Bebyggelsens udseende	17
7. Ubebyggede arealer	18
8. Veje, stier og parkering	19
9. Tekniske anlæg	20
10. Miljø	20
11. Grundejerforening	21
12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug	21
13. Lokalplan og byplanvedtægt	21
14. Servitutter	21
15. Retsvirkninger	21
Vedtagelse	22

Bilag

Matrikelkort	Bilag 1
Arealanvendelse	Bilag 2
Illustrationsskitse	Bilag 3

Nærmere oplysninger

Aalborg Kommune
By- og Landskabsforvaltningen
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby
Tlf. 9931 2000
Mail: plan.byg@aalborg.dk

Oversigtskort

Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe



Lokalplanområdets afgrænsning. Luftfoto optaget 2012.

Redegørelse

Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at give mulighed for opførelsen af en etageboligbebyggelse i området, der tidligere har været benyttet af Nibe Sygehus.

Efter sygehuset blev nedlagt, har bygningerne været anvendt til offentlige formål bl.a. sundhedscenter, fysioterapi, tandlægeklinik og institution. Anvendelse er nu ophørt, og ejer har derfor ønsket at omdanne arealet til boligområde.

Lokalplanen skal sikre, at der kan opføres bebyggelse op til 3 etager, og at bebyggelsen arkitektonisk tilpasses den attraktive og synlige placering. Derfor stilles der i lokalplanen krav om, at bebyggelsen opføres i et enkelt og nutidigt formsprog.

Lokalplanen skal også sikre, at området holdes åbent og parklignende med spredt beplantning, og det skal sikres, at der er adgang igennem lokalplanområdet, så man kan komme til den offentlige sti, Over Sønderbakken. Stien ligger på kanten af istidskrænten, og er en central stiforbindelse for området.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for den centrale del af Nibe, og har en markant placering på toppen af istidsskrænten, som udgør grænsen mellem det ny og det gamle Nibe. Området placerer sig dermed udenfor den oprindelige bystruktur og har en størrelse på ca. 9500 m².

Istidsskrænten rejser sig ca. 6 meter op fra det flade kystlandskab. Lokalplanområdet har således en synelig placering fra omgivelserne.

Indenfor lokalplanområdet er terrænet næsten fladt, dog med undtagelse af det sydlige hjørne. Her falder terrænet med ca. 3 meter og herfra er der en storslået udsigt over Limfjorden og Nibe.

Her ses den markante grønne profil langs Sygehusvej, der giver området særlig karakter, og som sikres ved lokalplan 10-1-106.

Foto af lokalplanområdet fra Sygehusvej mod nord.



Redegørelse

Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe

Lokalplanområdet rummer i dag bygningerne for det nedlagte Nibe Sygehus. De ældste bygninger er opført i 1911 i nationalromantisk stil, men diverse til- og ombygninger har sløret den oprindelige struktur og arkitektur.

Langs Sygehusvej og busvejen, der udgør områdets sydlige og vestlige afgrænsning, er der flere markante træer, som ønskes bevaret.

Her ses den markante grønne profil langs Sygehusvej, der giver området særlig karakter, og som sikres ved lokalplan 10-1-106.

Foto af lokalplanområdet fra Sygehusvej mod nord.



Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger på plateauet over istidsskrænten. Området afgrænses mod vest af stien "Over Sønderbakken". Vest herfor, og nedenfor skrænten, ligger bebyggelse langs den oprindelige indfaldsvej til Nibe, Søndergade. Mod nord grænser området op til et boligområde med åben-lav bebyggelse. Mod vest grænser området op mod Sygehusvej og Solsidecenteret med tilhørende ældreboliger. Mod syd ligger et område til offentlige formål med mulighed for etablering af brandstation samt enkelte boliger.

Lokalplanens indhold

Da området har en beliggenhed, der gør bebyggelse synligt fra store dele af omgivelserne skal den ny bebyggelse bearbejdes arkitektonisk således at der opnås et bæredygtigt æstetisk niveau. Arkitekturen skal afspejle sin egen tid og udtrykket skal være enkelt og skarptskåret, og uden karnapper, kviste og markante bærende konstruktioner til altaner. Det er intentionen at enkelheden skal sikre en minimal visuel påvirkning af kysten og landskabet. Derfor skal bebyggelsen etableres som punktbebyggelse, således at den værdifulde udsigt fra Sygehusvej over Limfjorden og Nibe sikres bedst muligt.

Af hensyn til naboer mod vest, nedenfor istidsskrænten, skal byggeriet trækkes mod øst og placeres i den østlige del af lokalplanområdet, således at indbliksgener undgås.

Redegørelse

Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe



Da området har en beliggenhed, der gør bebyggelse synligt fra store dele af omgivelserne skal den ny bebyggelse bearbejdes arkitektonisk således at der opnås et bæredygtigt æstetisk niveau. Arkitekturen skal afspejle sin egen tid og udtrykket skal være enkelt og skarptskåret, og uden karnapper, kviste og markante bærende konstruktioner til altaner. Det er intentionen at enkelheden skal sikre en minimal visuel påvirkning af kysten og landskabet.

Det Grønne

Området holdes åbent og parklignende med spredt beplantning med fokus på at fastholde beplantningsstrukturen langs Sygehusvej. Det sikres, at der er adgang til den eksisterende offentlige sti "Over Sønderbakken", som er en vigtig forbindelse fra området til midtbyen.

I forbindelsen med udarbejdelsen af bebyggelsesplanen skal det sikres, at de mest værdifulde og karaktergivende træer kan bevares.

Trafik og parkering

Området vejbetjenes fortsat fra Sygehusvej.

Bebyggelsens primære parkeringspladser, som tilhører boligerne, skal integreres i bebyggelsen ved at reducere lejlighedernes størrelse i stueetagerne og bruge en del af arealet til parkering.

En del af gæsteparkeringen placeres ved indkørslen til området og mod Sygehusvej som kantparkering. Alle parkeringsflader, som ikke er overdækkede, etableres med permeable overflader fx som græsarmering.

Redegørelse

Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe

Kloakering og LAR

Området er fælleskloakeret, men lokalplanområdet bør separatkloakeres. Enhver reduktion af overfladevand er ønskelig. Der bør være særlig fokus på lokal håndtering af regnvand (LAR) fx ved at reducere befæstede arealer eller / og etablering af sø. Det bør undersøges om afledning af overflade vand kan have effekt på det nærliggende Natura 2000-område.

Lokalplanens sammenhæng med anden fysisk planlægning

MV - Miljøvurdering af planer og programmer

Lov om "Miljøvurdering af planer og programmer" opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering med det formål at fremme bæredygtig udvikling.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig miljømæssig betydning, er der foretaget en screening af planforslaget. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at planforslaget ikke skal miljøvurderes, da planen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og i øvrigt forventes ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen findes i dokumentet "Lokalplan 10-1-106, Anvendelse og Sted - Screening/scoping efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer", som kan ses sammen med lokalplanen på kommunens hjemmeside.

VVM - Vurdering af visse offentlige og private anlægs Virkning på Miljøet

I Bekendtgørelsen om VVM: "Vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet" er det på bilag 1 og bilag 2 defineret, hvilke anlægsarbejder mv., der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Planen omfatter ikke projekter eller anlæg opført på bilag 1 eller bilag 2 i ovennævnte bekendtgørelse. Derfor skal der ikke udarbejdes en VVM-screening eller en VVM-redegørelse. Når det endelige bygge- eller anlægsprojekt er kendt, kan det dog vise sig at udløse en VVM-screening.

EF-habitatdirektivet

Natura 2000-områder

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.

Området ligger i oplandet til et Natura 2000-område. Natura 2000-området består mod nord af de vidtstrakte, lavvandede fjordområder i Limfjorden, der bl.a. inkluderer Halkær, Sebber, Gjør og Nibe Bredning.

Redegørelse

Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe

ger. En af de generelle trusler mod de udpegede marine naturtyper og de arter der karakteriserer de enkelte naturtyper, er eutrofiering og tilførselen af miljøfremmedstoffer til områderne. Generelt er tilstanden for de marine naturtyper vurderet ugunstig. Tilstanden af de marine naturtyper har betydning for de arter der knyttet til området enten i forhold til arternes fourageringsmuligheder eller som raste- eller yngleplads.

Området er et byomdannelsesområde, som i dag er fælleskloakeret.

Lokalplanområdet skal separatkloakeres. Regnvandet skal håndteres lokalt (LAR), og der er særligt fokus på rensning og forsinkelse af regnvand fx ved at reducere befæstelsen, anvende vandgennemtrængelige belægninger, regnvandssø, regnbede mv.

Spildevand fra lokalplanområdet tilledes det fælleskloakerede spildevandssystem der i dag findes i midtbyen i Nibe. Spildevandssystemet har en række overløb, der aktiveres når kloaksystemet er overbelastet ved regnvejr. I disse situationer løber urensset spildevand direkte ud i Limfjorden. Den fælleskloakerede midtby skal med tiden separatkloakeres.

Overordnet set vurderes lokalplanen og kommuneplantillæget ikke at have væsentlig påvirkning af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området da

- Det er et byomdannelsesområde, og området også tidligere har belastet kloaksystemet.
- Området separatkloakeres, således at det alene er spildevandet der tilledes det fælleskloakerede spildevandssystem.
- Regnvand håndteres lokalt (LAR), hvorved der foregår en form for rensning og forsinkelse inden regnvandet evt. udledes til en recipient og videre ud i Limfjorden.
- Overløbsbygværkerne belastes ikke yderligere end det er tilfældet i dag.

Denne vurdering efter Habitatbekendtgørelsen har vist, at der ikke er risiko for at planen i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan give anledning til væsentlig påvirkning af Natura 2000-området Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal.

Medfører de enkelte delindsatser i de enkelte lokalplaner, at der skal meddeles tilladelse efter anden lovgivning, eksempelvis udledningstilladelse efter miljøbeskyttelsesloven skal disse vurderes efter Habitatbekendtgørelsens regler. Jf. Habitatbekendtgørelsen (bek. 408 af 2007) §§ 6-9 kan der først meddeles tilladelse når der er foretaget en vurdering af, om indsatsen kan påvirke et Natura 2000-område væsentlig.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter,

Redegørelse

Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe

der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanområdet ligger i udbredelsesområdet for en lille række landlevende arter opført på EF-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 bevare de store gamle træer.

Kommuneplanens hovedstruktur

Nibe udgør et af fokusområderne i kommuneplanens hovedstruktur som en af 11 oplandsbyer udvalgt med særlig byvækstpotentiale. Kommuneplanens hovedstruktur beskriver bl.a., at byudviklingen i Nibe tilrettelægges med henblik på byfortætning og skabelsen af et centralt byområde med blandede byfunktioner. Lokalplanen giver mulighed for et byggeri, som vil bidrage til dette.

Endelig ligger der et stort potentiale i en løbende omdannelse af hele byfronten, som omfatter områderne mellem den gamle del af byen og fjord- og havnearealerne. Tanken er at få skabt en mere ensartet byfront, hvor de karakteristiske strandengsarealer bliver styrket som et gennemgående element, ligesom sigtelinjerne mellem byen og fjorden bliver genskabt og styrket. Dette vil sammen med en omdannelse af de gamle erhvervsområder til primært boligbebyggelse åbne byen mod fjorden og medvirke til at genskabe forbindelserne mellem byen og fjorden.

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 10.1.02 Sygehusvej, sundhedscenter, materielgård m.m.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillæg 10.013 offentliggøres samtidig med lokalplanen i et særskilt dokument.

Lokalplan nr. L85, Nibe Sundhedscenter. Offentlige formål og liberale erhverv samt boliger

Ved den endelige godkendelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 10-1-106 ophæves lokalplan L85, Nibe Sundhedscenter. Offentlige formål og liberale erhverv samt boliger, i sin helhed.

Den gældende lokalplan nr. L85 sikrer, at området, der ligger i byzone, må anvendes til offentlige formål, liberale erhverv og boliger.

Formålet med lokalplanen er at samle, fastholde og udvikle tilbud indenfor sundhedssektoren ved etablering af sundhedscenter med klinikker for fx læger, tandlæger, diætister mfl.

Redegørelse

Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe

Lokalplanen giver mulighed for udbygning og ombygning af de eksisterende bygninger fra det oprindelige Nibe Sygehus med udgangspunkt i den oprindelige bygningsstruktur og arkitektur.

Lokalplanen tillader byggeri i op til 2 etager eller 8½ meter og med en tæthed svarende til en bebyggelsesprocent på 40.

Sygehuset er nedlagt og sundhedscentret er flyttet til det gamle rådhus i Strandgade, hvorfor intentioner om et sundhedscenter/offentlige formål ikke længere er aktuelle.

Lokalplan nr. L85 ophæves i sin helhed.

De kystnære dele af byzonen

Af Planlovens § 16 stk. 4 fremgår, at for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af Nibe byzoneområde. Derfor skal der redegøres for lokalplanens visuelle påvirkning af den eksisterende miljø.

Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for den centrale del af Nibe, og har en markant placering på toppen af istidsskrænten, som rejser sig ca. 6 meter op fra det flade kystlandskab. Lokalplanområdet har således en synlig placering fra omgivelserne. Ovenfor istidsskrænten, er lokalplanområdet beliggende i udkanten af en blandet bymæssig sammenhæng, som er bestående af blandede boligbebyggelser, åben-lav i 1- 2½ etager, samt en del andre bebyggelser herunder Solsidecenteret, som har en større sammenhængende tæt-lavstruktur.

Det omkringliggende boligområde har en maksimal højde på 2½ etager, og lokalplanen fastlægger den maksimale bygningshøjde indenfor



Lokalplanen skal sikre, at der kan opføres bebyggelse op til 3 etager, og at bebyggelsen arkitektonisk tilpasses den attraktive og synlige placering. Derfor stilles der i lokalplanen krav om, at bebyggelsen opføres i et enkelt og nutidigt formsprog. Visualisering af ny bebyggelse i lokalplanområdet, set fra kysten.

Redegørelse

Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe

lokalplan området til 11 m eller maksimalt 3 etager for ny bebyggelse. Dermed forventes den ny bebyggelse generelt at blive højere end det bagvedliggende område. Derfor disponeres den fremtidige bebyggelse også som en punktbebyggelse, for herved at sikre, at den visuelle forbindelse mellem kysten og de bagvedliggende byområder.

Da området har en beliggenhed, der gør bebyggelse synligt fra store dele af omgivelserne skal den ny bebyggelse bearbejdes arkitektonisk således, at der opnås minimal indvirkning af miljøet. Arkitekturen skal være enkel og skarptskåret, og uden karnapper, kviste og markante bærende konstruktioner til fx altaner. Det er intentionen at enkelheden skal sikre en minimal visuel påvirkning af kysten og landskabet.

Såfremt lokalplanens byggehøjde og etageantal udnyttes maksimalt, vil dette medvirke til at understrege istidsskrænten som markant landskabeligt træk både fra land- og vandside.

På denne baggrund vurderes det, at der kan opføres bebyggelse efter lokalplanens principper, uden at det påvirker forholdet til kysten på negativt.

Tilladelser eller dispensationer i medfør af anden lovgivning

Trafikregulering

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Fortidsminder

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder, der medfører udgravning i lokalplanområdet, kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode Aalborg Historiske Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå inden for en frist på 4 uger komme med en udtalelse om dette. Udgiften til arkivalisk kontrol og en eventuel mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

I forbindelse med det konkrete forslag til lokalplan 10-1-106: Boliger, Det gamle Nibe Sygehus, Sygehusvej 14 i Nibe kan Aalborg Historiske Museum allerede nu udtale, at nærheden til den historiske bymidte, der i tid rækker tilbage til middelalderen (perioden ca. 1050-1536), gør det sandsynligt, at man ved jordarbejder, byggemodning og byggeri mv. vil støde på væsentlige fortidsminder. Museet skal derfor anbefale en kommende bygherre at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse.

Museet kan kontaktes for en uddybning af ovenstående:

Aalborg Historiske Museum, Algade 48, 9000 Aalborg. Tlf.: 99 31 74 00.
Mail: historiskmuseum@aalborg.dk

Redegørelse

Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe

Øvrige krav i medfør af anden lovgivning mv.

Spildevandsafledning

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan, hvor området er angivet som fælleskloakeret. Spildevandsplanen vil blive ændret, så lokalplanområdet angives som "planlagt separatkloakeret ved lejlighed". Dette indebærer, at den interne kloak skal separatkloakeres i forbindelse med ombygning eller nybyggeri.

Renovation og affald

Ved etageejendomme bør der som udgangspunkt reserveres areal til etablering af affaldsøer på grunden. Opsamlingen kan ske i kuber/containere, eller hvor det er praktisk muligt og økonomisk forsvarligt i underjordiske containere. Ved underjordiske løsninger opnås mindre synlige affaldsløsninger ligesom støjgenerne mindskes.

Ved større boligkomplekser kan der med fordel etableres plads til central opsamling af eksempelvis storskrald, metal, elektronikaffald og farligt affald. De to sidstnævnte affaldstyper skal kunne opbevares aflåst. Fordelen ved denne løsning er, at der opnås bedre udnyttelse af udstyr, nemmere opsyn og mere fleksibilitet for beboerne.

Yderligere oplysninger findes på www.skidt.dk eller på tlf. 99 31 49 55.

Grundvandssænkning

Såfremt der er behov for grundvandssænkning, skal der, inden igangsættelse sendes ansøgning eller anmeldelse til Aalborg Kommune Miljø- og Energiforvaltningen.

Jordforurening

Der er 1. januar 2008 indført nye regler om områdeklassificering. På www.skidt.dk kan man se, om lokalplanområdet er helt eller delvist omfattet af områdeklassificering. Områdeklassificering betyder, at jorden defineres som værende lettere forurenet. Det medfører, at flytning af jord fra hver enkelt matrikel skal anmeldes til Aalborg Forsyning, Renovation, og at jorden fra hver matrikel skal analyseres i forbindelse med jordflytningen.

Hvis man opfører en ny bolig eller ændrer anvendelsen af et areal til bolig, skal ejer/bruger ifølge jordforureningslovens § 72 b sikre sig, at det øverste 50 cm's jordlag på de ubebyggede arealer ikke er forurenet, eller at der er varig fast belægning. Yderligere oplysninger kan fås ved at kontakte Aalborg Kommune.

Redegørelse

Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Planbestemmelser

Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe

Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

Tekst i kursiv har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i kursiv er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

1. Formål

Lokalplanens formål er, at sikre

- 1.1** at området kan anvendes til boligformål,
- 1.2** at ny bebyggelse kan opføres i op til 3 etager,
- 1.3** at ny bebyggelse opføres som en arkitektonisk helhed,
- 1.4** at eksisterende bevaringsværdig beplantning bevares,
- 1.5** at området disponeres således udsigten fra Sygehusvej mod Limfjorden respekteres,
- 1.6** at adgang igennem lokalplan området til stiforbindelsen, Over Sønderbakken, etableres.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanens område

Lokalplanens område er vist på Bilag 1, Matrikelkort.

Lokalplanen omfatter nuværende og fremtidige ejendomme, dele af ejendomme, ejerlejligheder, umatrikulerede arealer og vejarealer inden for lokalplanens afgrænsning.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3. Arealanvendelse

Anvendelse, delområde A, stue etagen

- Boliger (etage)
- Klinikker mv. (kiropraktor, læge, tandlæge o.l., terapi)
- Service (frisør o.l.)

Anvendelse, delområde A, alle etager

- Boliger (etage)

Anvendelse, delområde B

- Boliger (åben-lav, tæt-lav)

Planbestemmelser

Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe

Anvendelse, delområde A og B

- Tekniske anlæg (små antenneanlæg, P-pladser, pumpestation o.l., små transformere, vejanlæg)

4. Udstykning

4.1 Udstykning, delområde A

Området må ikke udstykkes yderligere.

Ønskes der en yderligere opdeling af området kan dette kun ske ved en opdeling i ejerlejligheder.

4.2 Udstykning, delområde B

Ingen bestemmelser.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Nedrivning

Eksisterende bygninger indenfor lokalplanområdet kan nedrives.

5.2 Bebyggelsesprocent, delområde A

Bebyggelsesprocent maks. 60 for den enkelte ejendom.

5.3 Bebyggelsesprocent, delområde B

Bebyggelsesprocent er maks. 40 for tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelsesprocent er maks. 30 for åben-lav bebyggelse.

5.4 Byggefelter, delområde A

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på Bilag 2.

5.5 Byggefelter, delområde B

Ingen bestemmelser.

5.6 Mindre, sekundære bygninger, delområde A

Redskabsskure, cykelskure, og andre mindre, sekundære bygninger må kun opføres indenfor det på Bilag 2 anviste byggefelt.

5.7 Mindre, sekundære bygninger, delområde B

Ingen bestemmelser.

5.8 Etager, delområde A

Bygninger må maks. opføres i 3 etager svarende til en maks. højde på 11 meter.

5.9 Etager, delområde B

Bygninger må maks. opføres i 2 etager svarende til højde på maks. 8½ meter.

Planbestemmelser

Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe

6. Bebyggelsens udseende

6.1 Bebyggelsens udformning, generelt

Bebyggelsens arkitektur skal afspejle sin egen tid og udtrykket bør være enkelt og skarptskåret, og uden karnapper, kviste og markante bærende konstruktioner til altaner.

Bebyggelsen må ikke opføres med åbne svalegange i facaden.

Enkeltheden i arkitekturen skal sikre en minimal visuel påvirkning i forhold til kysten, landskabet og byen.

6.2 Bebyggelsens udformning, Generelt

Den samlede bebyggelse, inkl. mindre sekundære bygninger, skal fremstå som en arkitektonisk helhed med hensyn til formsprog, materialer, farve mv.

6.3 Bebyggelsens udformning, delområdet A

Der må ikke etableres opholdsarealer, herunder altaner, udenfor byggefelterne, som vist på Billag 2.

Der må kun etableres kælder indenfor området i henhold til Bilag 2.

6.4 Facader

Facader skal fremstå som blank mur i tegl eller som pudsede og malede flader. Dele af facader og gavle kan fremstå med anden facadebeklædning som fx træbeklædning, metal eller med begrønning.

Vinduesrammer og karme skal udføres af træ, metal eller som en kombination af disse.

Materialevalg, farver, udformning mv. på vinduer, altaner, udvendige trapper, indgangspartier og øvrige bygningsdetaljer skal være ens for bebyggelsen indenfor hvert delområde.

At farverne skal være ens betyder, at de hver for sig skal være identiske i farvekode, produktnavn, transparens og glansgrad.

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,6 meter. Således skal sokler, der på grund af terrænet har en hel eller delvis fri facade, udføres som ydervægge.

6.5 Skilte

Skiltning og reklamering må ikke finde sted. Dog kan byrådet tillade, at der på bygninger med erhverv opsættes oplysnings- og orienteringsskilte.

En evt. tilladelse gives formelt som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede skiltning harmonerer med bygningens udtryk. Der bliver foretaget nabo høring, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboernes interesser.

Planbestemmelser

Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe

6.6 Tagform

Tage skal udføres, så de syner flade.

Tage på primære bygninger skal begrønnes.

Begrønning af tage skal etableres af hensyn til forsinkelsen af regnvand.

6.7 Solenergianlæg

Solenergianlæg skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

I forbindelse med byggesagsbehandling kan Aalborg Kommune kræve, at der opsættes en prøve som udgangspunkt for vurdering af blændingsgener.

6.8 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast på tage skal trækkes mindst 1,0 meter tilbage i forhold til bygningens facade.

Ventilationsafkast må ikke være højere end 1 meter over bygningens tag.

Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.

7. Ubebyggede arealer

7.1 Opholdsarealer

Arealer der ikke benyttes til bebyggelse, vejanlæg og parkering skal anlægges således, at de kan benyttes som opholdsarealer.

Der skal anlægges fælles opholdsareal på min. 30% af boligetagearealet, med en placering i princippet som angivet på Bilag 2.

7.2 Fælles friarealer, indretning og beplantning

De fælles friarealer skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning.

Hermed menes, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter alle friarealerne. Det skal samtidig sikres, at de funktioner, der indpasses, ikke generer hinanden.

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.

Planbestemmelser

Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe

7.3 Beplantning

Eksisterende træer udenfor byggefelterne og vejudlægget samt grønne hegn mod naboejendomme skal bevares. Træerne skal indgå i den samlede plan for indretning af friarealerne jf. pkt. 7.2.

Ved indretning af parkingsarealerne skal der etableres et minimum 2 meter bredt beplantningsbælte mod Sygehusvej. Se Bilag 2.

Beplantningsbæltet skal sikre, at de bevaringsværdige træer får bedre vækstbetingelser.

Ved eventuel nødvendig udskiftning af enkelte udgåede træer, skal der etableres nye træer/beplantninger med hjemhørende arter, der forbedrer områdets biodiversitet.

Mellem Sygehusvej og parkeringsarealet kan de eksisterende træer fjernes under forudsætning af, at der efterplantes og etableres en "grøn" profil, som en ny markant, sammenhængende og karakteristisk beplantning af større træer, der kan danne kant mod vejen. se Bilag 2, mod Sygehusvej. Alle øvrige træer inden for lokalplanområdet genplan-tes ved fældning.

7.4 Afskærmning, hegn, støttemure o.lign., delområde A

Der må ikke opsættes afskærmning, hegn, støttemure o.lign. uden for byggefelterne.

I skel mod naboejendommene må der kun opsættes levende hegn.

7.5 Afskærmning, hegn, støttemure o.lign., delområde B

Ingen bestemmelser.

8. Veje, stier og parkering

8.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Sygehusvej, som vist i princippet på Bilag 2.

Vej b-b udlægges med en bredde på min. 7 meter med side parkering.

8.2 Veje, delområdet B

Vej adgang til delområde B skal ske, som anvist på kort Bilag 2.

8.3 Stier

Der skal anlægges stiforbindelse a-a, som anvist på kort Bilag 2. Stien udlægges i en bredde på 3 m og anlægges med en belagt bredde på 2 m. Stibelægning udføres, så den har samme karakter som stibelægningen på Over Sønderbakken.

8.4 Parkering

Der udlægges areal til parkering som vist på Bilag 2. Parkeringen skal overholde de normer for parkeringspladser, der er angivet i kommuneplanens bilag F.

Planbestemmelser

Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe

8.5 Belægning

Parkeringsarealer skal udføres med permeable belægninger fx græsarmering.

9. Tekniske anlæg

9.1 Opvarmning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Aalborg Kommunes anvisning.

For bygninger, der opfylder Bygningsreglementets krav til lavenergi-byggeri, skal kommunen dispensere for tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygherren ansøger herom. For at sikre lavest mulig CO₂-udledning anbefales det, at byggeriet tilsluttes kollektiv varmforsyning.

9.2 Ledninger og kabler

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

9.3 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem efter Aalborg Kommunes anvisninger.

9.4 Antenner, paraboler og lign.

Der må ikke opsættes parabolantennor og andre antenner, så disse er synlige fra offentlige, stier eller nabobebyggelser.

9.5 Renovation

Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Renovationsvæsenets regulativer.

Regulativerne findes på www.skidt.dk

10. Miljø

10.1 Energiklassificering

Der stilles krav om lavenergibyggeri, som defineret i det til enhver tid gældende bygningsreglement. Fjernvarme anbefales som udgangspunkt i alt byggeri, hvor det er muligt.

10.2 Der kan placeres virksomheder indenfor miljøklasse 1 - 2 indenfor lokalplanområdet.

10.3 Støj fra trafik

Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som trafikstøj påfører bebyggelsen og opholdsarealerne, ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for trafikstøj.

Se Kommuneplanens retningslinje 13.3 om Støj, der afspejler de p.t. gældende grænseværdier.

Planbestemmelser

Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe

11. Grundejerforening

Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

Der er tale om etageboliger eller tæt-lav boliger, der kan udstykkes som ejerlejligheder, ejendommen vil dermed blive ejet af en ejerforening, der skal vedligeholde områdets fælles arealer og anlæg.

12. Betingelser for, at ny bebyggelse må tages i brug

12.1 Betingelser, hele området

Ny bebyggelse, eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer, må ikke tages i brug uden Aalborg Kommunes tilladelse, før nedennævnte anlæg er udført.

- Veje skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.1.
- Parkering skal være anlagt i overensstemmelse med pkt. 8.4.
- Bebyggelsen skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Aalborg Kommunes anvisning, jf. pkt. 9.1.
- Bebyggelsen skal være separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Aalborg Kommunes anvisning.

13. Lokalplan og byplanvedtægt

13.1 Ophævelse af lokalplan L85, Nibe Sundhedscenter. Offentlige formål og liberale erhverv samt boliger

Ved den endelige godkendelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 10-1-106 ophæves lokalplan L85, Nibe Sundhedscenter. Offentlige formål og liberale erhverv samt boliger, i sin helhed.

14. Servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

15. Retsvirkninger

15.1 Endelig vedtagelse og bekendtgørelse

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

15.2 Eksisterende lovlige forhold

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

15.3 Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

Planbestemmelser

Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe

15.4 Dispensationer

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Byrådet har pligt til at dispensere fra bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmeforsyning, når en bygning opføres som lav-energibyggeri.

15.5 Naboorientering

Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

15.6 Ny lokalplan

Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i strid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

15.7 Ekspropriation

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan byrådet ekspropriere.

15.8 Bevaring af bebyggelse

Hvis lokalplanens bestemmelser om bevaring af bebyggelse medfører, at ejeren ikke kan bruge ejendommen på en økonomisk rimelig måde, kan han under visse omstændigheder kræve, at kommunen overtager den.

Vedtagelse

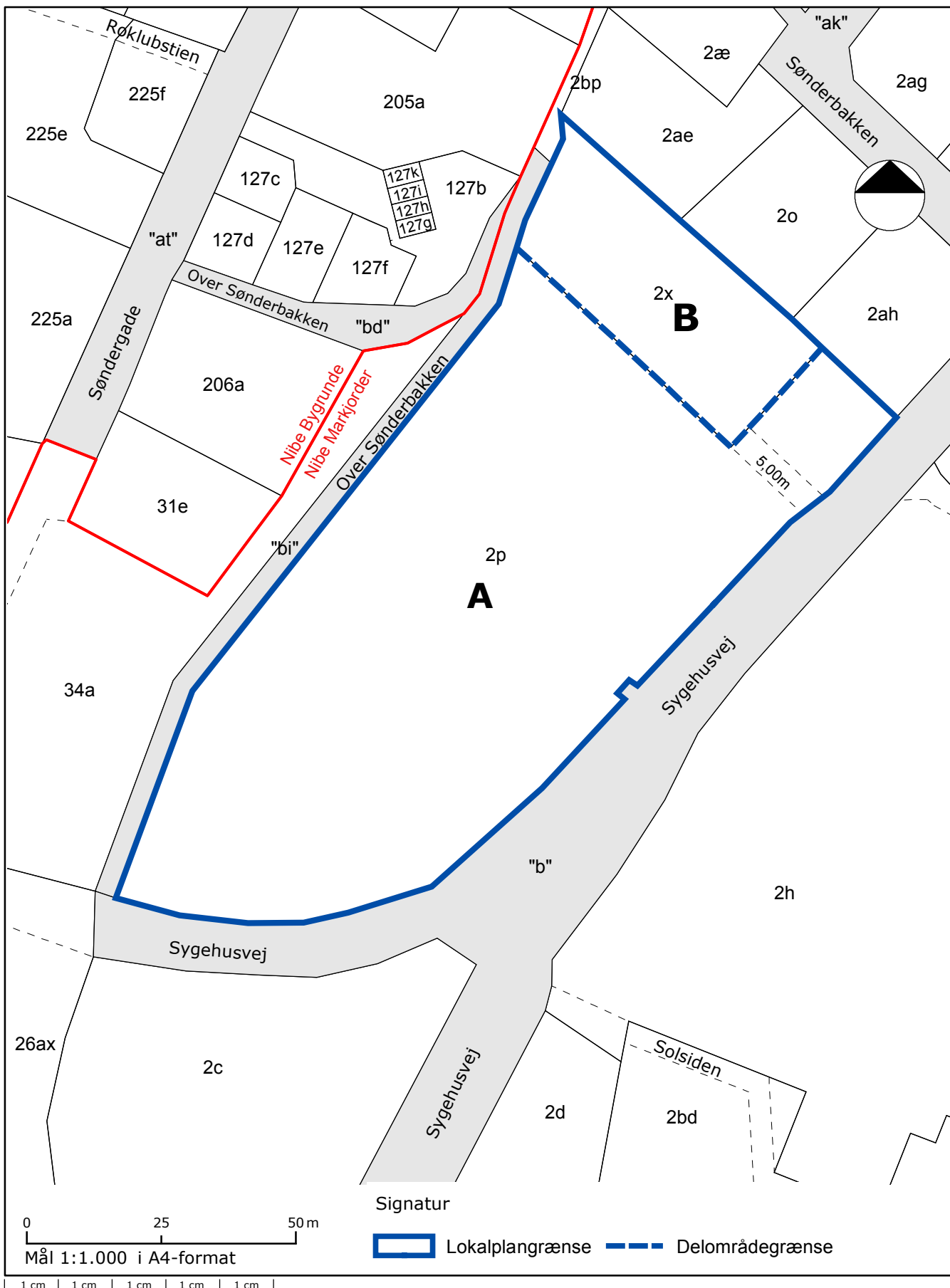
Lokalplanen er endeligt godkendt af Aalborg Byråd den 23. februar 2015

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 4. marts 2015
Fra denne dato gælder lokalplanens retsvirkninger.

Matrikelkort

Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe



Arealanvendelse

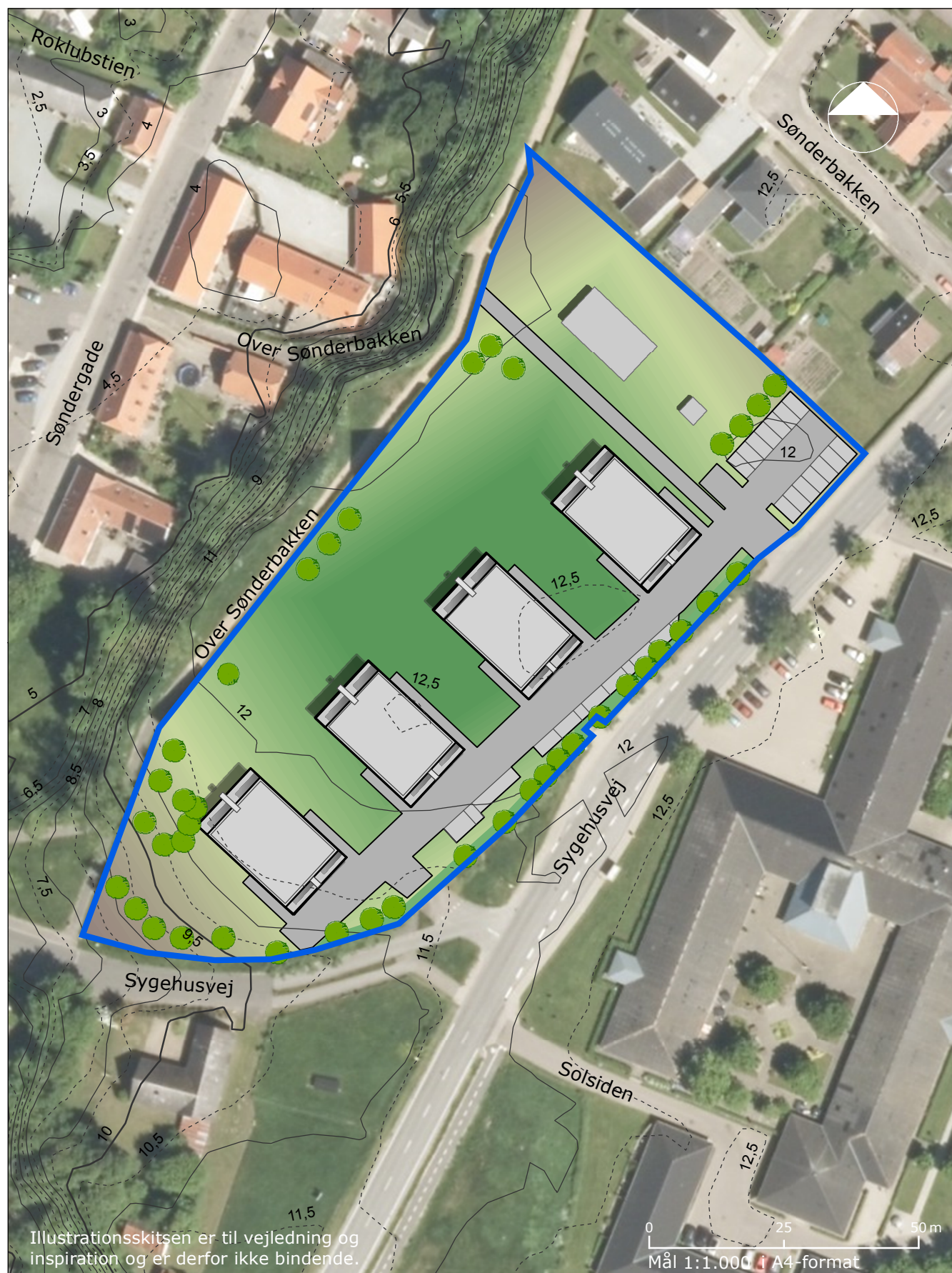
Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe



Illustrationsskitse Lokalplan 10-1-106

Boliger, Sygehusvej 14, Nibe



1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm | 1 cm |