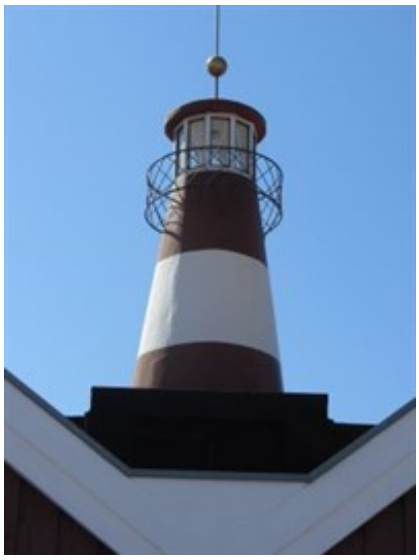
Kommuneplantillæg 10.012 - Byudviklingsplan for Nibe



Den 25. april 2016 er kommuneplantillæg 10.012 - Byudviklingsplan for Nibe godkendt af byrådet.

Planen består af:

- Byudviklingsplan for Nibe
- Retningslinje 2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål
- Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder
- Retningslinje 11.2.4 Skovrejsningsområder
- Retningslinje 11.2.6 Rekreative stier
- Retningslinje 11.4.1 Område A, Det nære kystlandskab
- Retningslinje 11.4.2 Område B, Planlagt kystlandskab
- Retningslinje 11.4.3 Område C, Kystlandskab
- Rammeområde 10.1.B1 Teglageren, Solbakken m.fl.
- Rammeområde 10.1.B2 Grydstedvej, Lundevej m.fl.
- Rammeområde 10.1.B3 Nørbækgade, Stadionvej m.fl.
- Rammeområde 10.1.B4 Pindstruphøj m.fl.
- Rammeområde 10.1.B5 Bryggen
- Rammeområde 10.1.B6 Området mellem Hobrovej, Hovvej og Høje Nibe
- Rammeområde 10.1.B7 Nørregade
- Rammeområde 10.1.B8 Toften
- Rammeområde 10.1.B9 Søndergade, Kildegade m.fl.
- Rammeområde 10.1.B10 Sønderbakken
- Rammeområde 10.1.B11 Søndergade og Koldsmindevej
- Rammeområde 10.1.B12 Nørregade og Stadionvej
- Rammeområde 10.1.B13 Eventyrbakken
- Rammeområde 10.1.B14 Skovbakken
- Rammeområde 10.1.B15 Høje Nibe
- Rammeområde 10.1.B16 Lundevej syd
- Rammeområde 10.1.B17 Nøragervej og Parkvej
- Rammeområde 10.1.B18 Lundevej nord
- Rammeområde 10.1.B19 Skalhøje
- Rammeområde 10.1.B20 Kræmmergade
- Rammeområde 10.1.B21 Søndergade og Koldsmindevej
- Rammeområde 10.1.B22 Sygehusvej
- Rammeområde 10.1.C1 Bykernen
- Rammeområde 10.1.C2 Toften
- Rammeområde 10.1.C3 Grønnegade og Kræmmergade
- Rammeområde 10.1.D1 Koldsmindevej og Kildegade
- Rammeområde 10.1.D2 Priorgade
- Rammeområde 10.1.D3 Hovvej
- Rammeområde 10.1.D4 Området mellem Priorgade og Toften
- Rammeområde 10.1.D5 Strandgade
- Rammeområde 10.1.F1 Sølyst Camping
- Rammeområde 10.1.F2 Lystbådehavn
- Rammeområde 10.1.F3 Flugtskydebane





- Rammeområde 10.1.H1 Østerlandsvej
- Rammeområde 10.1.H2 Skalhuse
- Rammeområde 10.1.I1 Østerlandsvej m.fl.
- Rammeområde 10.1.I2 Skalhuse
- Rammeområde 10.1.O1 Sygehusvej, ældrecenter
- Rammeområde 10.1.O2 Søndergade
- Rammeområde 10.1.O3 Kirkegård
- Rammeområde 10.1.O4 Nibe skole
- Rammeområde 10.1.O6 Sygehusvej, præstebolig m.m.
- Rammeområde 10.1.O7 Lundevej
- Rammeområde 10.1.O8 Kirketorvet og Nibe Kirke
- Rammeområde 10.1.O9 Nibe Idræts- og Kulturcenter m.m.
- Rammeområde 10.1.R1 Parkvej
- Rammeområde 10.1.R2 Lundevej, kolonihaver
- Rammeområde 10.1.R3 Lundevej, fritidsområde
- Rammeområde 10.1.R4 Grydstedvej
- Rammeområde 10.1.R5 Grydstedvej/Lundevej
- Rammeområde 10.1.R6 Skalskoven
- Rammeområde 10.1.R7 Boldbaner m.m.
- Rammeområde 10.1.R8 Aalborgvej syd
- Rammeområde 10.1.R9 Aalborgvej nord
- Rammeområde 10.1.R10 Istidsskrænten
- Rammeområde 10.1.T1 Hobrovej, kraftvarmeværk
- Rammeområde 10.1.T2 Aalborgvej, renseanlæg
- Rammeområde 10.1.T3 Aalborgvej, genbrugsplads
- Redegørelse for tillæg 10.012 for Nibe
- Miljørapport, tillæg 10.012 for Nibe



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.

Har du spørgsmål om planens indhold eller til planens brug, er du velkommen til at kontakte Tina Adamsen, tlf. 9931 2233.

Offentlighedsfase
I forbindelse med offentlighedsfasen er indkommet 15 bemærkninger til planen. De er samlet her.

I offentlighedsfasen er afholdt et borgermøde på Idræts- og Kulturcentret. Kommentarer fra borgermødet er samlet her.

I forbindelse med en supplerende høring for området ved svømmehallen er indkommet 11 bemærkninger. De er samlet her.

Klagevejledning
Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet senest den 1. juni 2016.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via borger.dk og virk.dk. Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500,- kr. Se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen dvs. senest den 4. november 2016.

25-04-2016

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 Natur- og Miljøklagenævnet **senest 4 uger efter planforslagets offentliggørelse.**

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via borger.dk og virk.dk. Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Om vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Forud for etablering af visse enkeltanlæg, som kan påvirke miljøet i væsentlig grad, skal der vedtages et kommuneplantillæg med en VVM-redegørelse, dvs. en Vurdering af anlæggets Virkning på Miljøet (VVM). Dette fremgår af planlovens § 11 g og VVM-bekendtgørelsen.

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 Natur- og Miljøklagenævnet. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

Du klager gennem Klageportalen, som du har adgang til via borger.dk og virk.dk. Du logger på, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Der er også et link til Klageportalen på forsiden af Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Klagen skal være modtaget senest **4 uger efter offentliggørelsen af planen**.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Aalborg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at der indbetales et gebyr på 500 kr. Klagegebyret opkræves efterfølgende af Natur- og Miljøklagenævnet. Nærmere vejledning om klagemuligheder, klageberettigede og gebyrer mv. findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Hvis planen ønskes indbragt for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra annonceringsdatoen.

19-01-2015

Byudviklingsplan for Nibe



Visionen for Nibe er, at byen skal være et godt sted at leve, arbejde og besøge. Nibe har et særligt potentiale som bosætningsby på grund af byens attraktive placering ved fjorden, det spændende købstadsmiljø, det varierede landskab med udsigtsmuligheder og de gode muligheder for at nå et stort udbud af arbejdspladser indenfor kort køreafstand. Desuden rummer byen alle de nødvendige servicetilbud indenfor handel, fritid, kultur, skole, børnepasning og ældrepleje. Byen har potentiale til at udvikle kystturisme og friluftsliv yderligere.

Byudviklingsplanen skaber rummelighed til ca. 800 nye borgere, som giver mulighed for øget handel samt offentlig og privat service. Byudviklingsplanen skaber en overordnet struktur for udvikling af disse funktioner samt for omdannelse af områder i bymidten og udlæg af arealer til byudvikling i baglandet, men også hvordan disse områder "kittes sammen" af grønne områder, ny skov, rekreative stiforbindelser og veje.

Identitet og sammenhæng

Nibes identitet og sammenhængskraft skal styrkes ved at koble by og havn bedre sammen og samtidig omdanne områder af midtbyen med respekt for købstadsstrukturen og det bevaringsværdige kulturmiljø. Byen og nærområdet rummer potentiale til en videreudvikling som et mål for dagsturister.

De særlige kvaliteter ved Nibe skal bevares og udvikles



Midtbyen med det bevaringsværdige kulturmiljø, istidsskrænten, bymidten med handel og den karakteristiske strandeng. Kulturmiljø (stiplet område), grøn struktur (blågrøn), skov (lys grøn).

- Istidsskrænten skal bevares som et identitetsskabende element i byen
- Midtbyen og havnen skal kobles bedre sammen - visuelt og funktionelt
- Byomdannelse skal ske med respekt for købstads-strukturen og det bevaringsværdige kulturmiljø i midtbyen
- Det attraktive landskab skal være med til at give nye boligområder identitet



Udsigten fra istidsskrænten ud over den ældre del af byen - set fra Hovvej.

Nibe har en meget fin beliggenhed ud til Limfjorden og er kendetegnet ved, at den ældre del af byen ligger nedenfor istidsskrænten, mens den nyere del af byen har bevæget sig op på bakkerne mod sydøst. Istidsskrænten udgør et væsentlig identitetsskabende element i byen, som er værd at værne om og understrege. Langs en stor del af den tidligere kystskrænt er det muligt at gå ture og nyde udsigten over byen og fjorden.

Ud mod Limfjorden er der strandengsarealer og havneområdet, som udgør et vigtigt aktiv for byens fritidsliv. Mange kite-surfere, kajakroere, fritidsfiskere, lystsejlere og andre bruger fjorden.

Når man kører til Nibe fra Aalborg er Skalskoven med til at danne en slags by-port, inden man ankommer til byen. Dette skaber en god og kendetegnende indgang til byen fra nord. Skalskoven er samtidig en meget bynær skov, som dog er under pres fordi mange gerne vil benytte skovområdet til aktiviteter. Derfor bør skovområdet udvides.

Udviklingen af byen skal ske med respekt for de særlige kvaliteter, der allerede findes i byen og samtidig gerne understrege den særlige identitet, der er i området – fx ved at fremhæve eksisterende landskabstræk.

Den gamle del af Nibe er udpeget til værdifuldt kulturmiljøområde. Tilsammen udgør bebyggelse, gadeforløb og de mange mindre pladsdannelser et velfungerende og attraktivt bymiljø. Der findes dog flere større områder i midtbyen af Nibe, hvor der godt kan ske en omdannelse af området. Dette skal dog ske så der tages hensyn til de bevaringsværdige kulturværdier, og historiefortællingen om Nibe som gammelt fiskerleje skal styrkes ved blandt andet at koble byen bedre sammen med havnen. Et velbevaret kulturmiljø er med til højne huspriserne i byen, tiltrække turister og nye erhvervsvirksomheder.

Området ved Nibe som turistdestination



Nibes placering i Aalborg Fjordland.

- Byen og områdets muligheder skal synliggøres for turister via Visit Aalborg
- Byen skal være stedet, hvor der kan søges informationer

Den vestlige del af Aalborg Kommune har meget at byde på for turister, så derfor markedsføres Nibe og de omkringliggende byer nu som Aalborg Fjordland. Visit Aalborg og Aalborg Kommune er tovholdere på projektet, som primært retter sig mod folk fra Aalborg by og resten af Nordjylland. For selvom der er mange seværdigheder i området – både for historie-, kultur- og naturinteresserede, så ligger de spredt, og der er ikke ret mange overnatningsmuligheder i området. Nibe har potentiale til at fungere som en slags gateway for området – altså et sted hvor der kan findes information om de udflugtsmuligheder der findes i området. Desuden er Nibe et oplagt sted at komme for lystsejlere, fritidsfiskere og surfere.

Aalborg Fjordland rummer en række natur- og kulturhistoriske perler, der tilsammen giver grundlag for at arbejde målrettet med disse. Eksempelvis kan nævnes Nibe Havn, Huul Mølle, Halkær Mølle Naturcenter, Halkær Sø, Vikingebopladsen ved Sebbersund, Sebber Kloster, De Himmerlandske Heder og forskellige landsbymiljøer. Samtidigt rummer området en varieret natur, der giver gode muligheder for forskelligartet udfoldelse som cykling, golf, sejlads, vandring eller fiskeri. I området er også udpeget områder, der kan blive til vådområder i forbindelse med vandplanerne, og som kan udnyttes rekreativt. Der er et meget aktivt kulturelt miljø omkring Halkær, hvor der er stort fokus på lokalt producerede fødevarer. Alt i alt rummer Nibe-området mange muligheder for at give en række forskellige oplevelser.

Det gode hverdagsliv

Nibe rummer en væsentlig del af de byfunktioner, der er med til at skabe et godt hverdagsliv for byens og oplandets borgere. Der er et aktivt fritids- og kulturliv, som der er grund til at værne om.

Styrke og udvikle Nibes funktioner



Nibes mødesteder koncentreres primært i midtbyen samt ved fritidsområdet ved Lundevej, hvilket fortsat skal være det gældende hovedprincip.

- Fritidsområdet ved Lundevej skal styrkes og videreudvikles med flere aktiviteter
- Muligheder for at være fysisk aktiv i byens rum og rekreative områder skal løbende forbedres
- De mange pladsdannelser og sammenhængen mellem dem skal tilføres byrumskvalitet og – funktion, herunder Torvet, så de i højere grad kan fungere som mødesteder
- Dagligvare- og udvalgsvarehandlen skal udvikles indenfor den eksisterende bymidteafgrænsning
- Multifunktionelle bygninger skal medvirke til at skabe nye mødesteder

Nibe er kendetegnet ved at have et velfungerende fritids- og kulturliv. Eksempelvis er der butikker, skole, lystbådehavn, idræts- og kulturcenter, biograf, svømmehal, spisesteder, museum og den årlige Nibe Festival. Alt sammen aktiviteter som er med til at sikre, at der er steder i byen, hvor borgere og de besøgende kan mødes. Disse mødesteder er med til sikre byens sammenhængskraft. Mange af mødestederne i byen er naturligt nok koncentreret i midtby-området men også i området ved Lundevej med skole, institutioner og idræts- og fritidsanlæg. Området ved Lundevej er en central placering for hele byen, og området kan suppleres med andre fritidsaktiviteter, så det fortsat fungerer som et levende område i byen.


Byens centrale torv med "Cafe Bedste" som centralt mødested.

Nibes fysiske rum danner rammen for det levede liv, og har indflydelse på byens sociale sammenhænge. Nibe er kendetegnet ved, at der især i midtbyen findes mange mindre og også enkelte større pladsdannelser. Et større fokus på potentialet i disse pladsdannelser kan tilføre byen mere byrumskvalitet. Netop derfor gennemføres en renovering af Torvet som en af de helt centrale pladsdannelser i byen. Samtidig skal et øget fokus på at skabe multifunktionelle bygninger og byrum være med til at give øget mulighed for, at mennesker kan mødes på tværs af alder og arbejdsrelationer.

En byudvikling, hvor de udpegede byomdannelsesområder byudvikles til boligformål blandet med andre funktioner, vil være med til at skabe basis for, at midtbyen kommer til at bestå af levende byrum med mulighed for forskellige mødesteder i byen.

Det er vigtigt at understøtte den koncentration af butikker, der allerede findes i byen for at opretholde og udvikle et attraktivt by- og handelsmiljø, hvor dagligvarehandel i tæt sammenhæng med udvalgsvarehandel giver en god synergieffekt. De butikker der placeres i byen skal være beliggende indenfor den afgrænsede bymidte eller i området til pladskrævende varegrupper for denne type butikker.

Udvikling og omdannelse

Byudviklingen skal foregå både i tilknytning til bymidten og i baglandet under hensyntagen til landskab, rekreative områder, forbindelser og klima.

Boligudbygningsprincipper



Byomdannelse i bymidten og nye boligområder i baglandet. Byomdannelse (orange), rammelagte boligområder (mørk pink), perspektivområder til byudvikling (lyserød).

- Cirka halvdelen af de nye boliger skal placeres i/ved bymidten og skal primært findes ved omdannelse af eksisterende byområde
- Den anden halvdel skal findes ved udlæg af boliger i baglandet
- Byen skal kunne rumme blandede boligtyper, ejerforhold og funktioner
- Der skal eksperimenteres med boligbebyggelse i baglandet som er mindre arealkrævende end parcelhuse – evt. med flere fællesfaciliteter
- Blande boligtyper for at opnå en blandet befolkningssammensætning
- Der skal være det rette boligudbud til byens fremtidige befolkningssammensætning

Gode boliger spiller en vigtig rolle for det levede liv, og energirigtige boliger er en central del af et bæredygtigt samfund. Knap halvdelen af de 450 boliger, der er bygget i Nibe de seneste 12 år, er bygget i eller tæt på bymidten, mens resten er bygget i baglandet mod sydøst. En lignende fremtidig boligudbygning forventes de kommende 12 år.

Mange af byomdannelsesområderne er attraktive som fremtidige boligområder for seniorer, da områderne er centralt placeret og tæt på byens handels-, kultur- og fritidsliv. Men samtidig skal der være opmærksomhed om ikke at skabe en opdelt by, hvor seniorer kun bor i bymidten og børnefamilier kun i baglandet. Boligtyperne må gerne blandes for at skabe en bedre fordeling af befolkningsgrupperne – ligesom at andre funktioner end boliger kan placeres i områder, hvor det naturligt kan indpasses uden væsentlige genevirkninger for naboer.

Ved at øge boligudbuddet i midtbyen dannes basis for et generationsskifte i de parcelhusområder, der idag beboes af 60+ generationen, og som måske har lyst til en nemmere og mindre bolig. Men også børnefamilier og enlige, der sætter pris på det charmerende byliv i mindre skala kan finde det attraktivt at bosætte sig i midtbyen. Borgere med forskellige sociale, kulturelle og økonomiske baggrunde, der lever side om side, gør byen mere mangfoldig og socialt bæredygtig.

Befolkningstallet i Nibe forventes at stige med ca. 60-70 personer pr. år, hvilket betyder, at der skal være mulighed for en fortsat udbygning af byen. Men den fremtidige befolkningssammensætning vil ændre sig, så der bliver en del flere ældre og også flere i mellemgruppen, mens gruppen af børn og unge forventes at stige i lidt mere behersket omfang.

Byudviklingen i bymidten



Byomdannelsesområder med udsigtskig. Byomdannelse (orange), grøn struktur (blågrøn), sigtelinjer (pile), Tyvedalsstien (mørk pink streg).

- Der ligger et stort potentiale i en løbende udvikling af udpegede byomdannelsesområder i bymidten
- Byomdannelse i bymidten skal være med til at styrke bymidtens kvalitet, identitet og bymiljøet

Der er bygget mange nye boliger i og ved bymidten de seneste år. Dette har været med til at styrke bymidten i Nibe, så vi i dag ser et blomstrende handelsliv i bymidten. Der er bygget ca. 200 nye boliger i og ved midtbyen af Nibe de seneste 12 år. Der er fortsat brug for en udvikling, hvor der sker en omdannelse og byudvikling af store dele af bymidten. De potentielle byomdannelsesområder fremgår af kortet.

Den karakteristiske købstadsbebyggelse med de relativt små huse, som er placeret med facade tæt på vejskel

kendetegner byen og skaber et velfungerende og attraktivt bymiljø. Det er ambitionen at prioritere byomdannelse af Nibe højt, idet der findes flere områder i midtbyen, som oplagt kunne omdannes samt forbedres og derved være med til at styrke bylivet. Det er ønsket at bevare og forbedre de karakteristiske bygninger og samlingssteder, der findes i byen i dag. Desuden vægtes at bevare og understrege udsigtskig fra byen og ned mod Limfjorden for at skabe en bedre fornemmelse af tætheden til vandet og omvendt.

Der ligger et stort potentiale i en løbende udvikling af udpegede byomdannelsesområder i midtbyen. Byomdannelse eller renovering af områderne skal være med til at styrke bymidtens kvalitet, identitet og bymiljøet.

Der vil være mulighed for en fremtidig byudvikling flere steder i bymidten, Nogle af de mere samlede områder, som der bør være fokus på er følgende:

• Koldsmindevej-området
• Strandgade-området
• Området ved Saltboderne
• Området ved den tidligere beslagfabrik
• Søndergade-området
• Området ved det tidligere hotel Nibe
• Området ved torvene



Illustration af hvordan bebyggelsesstrukturen kan være i byomdannelsesområder i midtbyen.

Her ses eksempel på, hvordan en sådan byudvikling kunne se ud i tæthed/struktur, med respekt for de vejstrukturer og byggeprincipper, der findes i bymidten i dag.

Visionen er at få skabt en byfront, hvor de karakteristiske strandengsarealer bliver styrket som et gennemgående element, ligesom sigtelinjerne mellem byen og fjorden bliver genskabt og styrket.

En omdannelse af områderne til primært boligbebyggelse vil give mulighed for at åbne byen mod fjorden og medvirke til at (gen)skabe forbindelserne mellem byen og fjorden. Dette kan eksempelvis ske ved at etablere sigtelinjer friholdt for bebyggelse, grønne kiler eller stiforbindelser, således bymiljøet og strukturen i den gamle del af byen kan fornemmes "udefra".

Torve-området er det helt centrale område i Nibe og adskiller sig fra de øvrige områder ved at hovedfokus her er på en større grad af sammenbinding af midtbyen ved en renovering af torv og Tyvedalsstien.

Rundt omkring i bymidten er der også flere markante bebyggelser, der træder frem i gadebilledet, hvilket er med til at skabe pejlemærker. Når der bygges nyt i bymidten kan der derfor også arbejdes med at give enkelte bygninger et andet udtryk, så der skabes variation og bedre mulighed for at identificere det enkelte sted.

Hovedprincippet er dog, at omdannelse skal ske i respekt for det eksisterende kulturmiljø og den stil og skala, der er kendetegnede for den centrale del af Nibe. Her er den bevarende lokalplan (10-1-88), bogen ”Historiske huse i Nibe” og kommuneatlasset vigtige redskaber i forbindelse med den mere detaljerede planlægning.

Byudviklingen i baglandet



Området mellem Parkvej og Nøragervej. I forgrunden ses et af perspektivområderne samt et af områdets læbælter. I baggrunden ses bakkeøen ved Skalskoven.

- Ny bebyggelse i baglandet bør ikke placeres helt på bakketoppen
- Ny bebyggelse skal i højere grad følge terrænkurver ved afslutning af byen
- De nye boligområder skal indrettes så de får hver deres egen identitet – fx ved at fremhæve landskabstræk eller indrette rekreative våde bassiner

Der vil fortsat være behov for byudvikling i baglandet. Byudviklingsplanen markerer derfor de langsigtede udviklingsretninger for boliger, erhverv, institutioner, rekreative områder og infrastruktur under hensyntagen til forhold som landskab, skovrejsning, påvirkning af kysten, grundvandsinteresser og sammenhængen med den øvrige by og byfunktioner.

Der er behov for at udlægge arealer til ca. 250 nye boliger andre steder end i bymidten. Udviklingen af de udpegede områder til boligbebyggelse skal ved detailplanlægningen tage hensyn til landskabets form, muligheder for attraktive rekreative områder, sammenhængende stiforbindelser og hensyn til klima.

Der vil være mulighed for en fremtidig byudvikling følgende steder i baglandet:
• Skalhøje-området
• Området mellem Parkvej og Nøragervej
• Lundevej (hundetræningsbanen)
• Lundevej (op mod Korsbjerghøjvej)

Landskabet hvor den nye boligbebyggelse kan placeres mellem Parkvej og Hobrovej er primært kendetegnet ved at have en læhegnsstruktur og samtidig er det flere steder kuperet. Læhegnsstrukturen og det kuperede terræn kan med fordel understreges ved de kommende bebyggelser.



Illustration af mulig fremtidig bebyggelsesform.

Der bør eksperimenteres med boformer, der er mindre arealkrævende end parcelhusbebyggelse, men som samtidig kan opfylde mange af de fordele, der efterspørges ved parcelhusbyggeri. Eventuelt kombineres med flere fælles faciliteter, som kan være med til at øge fællesskabsfølelsen i området.

Erhverv og vedvarende energi



Erhvervsområder nu og på længere sigt

- De eksisterende erhvervsområder skal videreudvikles og udbygges under hensyntagen til miljøkrav, terræn og klimaforhold
- På længere sigt kan nye erhverv etableres i dele af perspektivområder udlagt til boligudvikling
- Ikke generende erhverv kan indpasses i midtbyen og være med til at give liv til byen
- Der kan placeres et anlæg til vedvarende energi ved Nibe Varmeværk

Området ved Østerlandsvej er stort set udbygget mens det nyere område ved Skalhuse fortsat vil kunne udbygges. Ved Skalhuse er der dog terrænforskelle, som kan give udfordringer i forbindelse med byggeri af større enheder. I tilknytning til begge områder er der erhvervsområder, som skal overholde flere miljøkrav for at undgå nabogener. Begge erhvervsområder er synligt beliggende ud til Aalborgvej. Samtidig er der også mulighed for at integrere mindre erhvervsvirksomheder i og ved bymidten fx i form af private servicevirksomheder, kontor og handel. Placeringen af denne type virksomheder i bymidten er med til at skabe byliv.

Byudviklingsplanen fastlægger den fremtidige udviklingsretning for boliger i baglandet til at være primært i området mellem Parkvej og Hobrovej samt på sigt også i området mellem Hobrovej og Lundevej. I begge disse områder vil større eller mindre områder med erhverv kunne integreres og dermed være med til at skabe en større variation i områderne under hensyntagen til miljøkrav. Især vil området ved Varmeværket langs Hobrovej kunne udgøre et potentielt nyt område til erhverv på sigt, da skovrejsningsområder vil danne en buffer i forhold til de nærmeste boligområder.

Mange virksomheder ønsker at være en del af byens liv, og miljømæssigt kan en lang række virksomheder i dag fint indpasses i bymiljøet. Det kan endda være med til at give nyt liv til byen og optimere udnyttelsen af eksisterende infrastruktur, forsyningsanlæg og servicetilbud.

Området syd for varmeværket kan rumme et anlæg til ny bæredygtig energiforsyning – eksempelvis solenergianlæg.

Grønne og rekreative kvaliteter

Nibe skal indbyde til friluftsliv og dette gøres blandt andet ved at skabe en god sammenhæng mellem de rekreative områder og aktive byrum i forbindelse med byudvikling samt en god tilgængelighed til disse områder. Kvaliteten af de grønne områder skal forhøjes ved at tilføre regnvandsbassiner som et rekreativt element.

Grøn mosaik omkring Nibe med mulighed for udsigtskig



Grønne rekreative arealer og forbindelser (blå/grøn), eksisterende skove (grøn), skovrejsningsområder (skraveret) samt bevaringsværdige udsigtskig (pile).

- Der ønskes en sammenhængende mosaik af grønne områder rundt om byen
- Den grønne mosaik skal bestå af større og mindre skovområder, som forbindes af grønne kiler og stiforbindelser
- Der skal være bynære rekreative områder, som appellerer til gå-, løbe-, cykel- og rideture – både i form af nye skovområder, men også andre grønne områder som kunne sammentænkes
- Der skal sikres en god tilgængelighed til de rekreative områder fra byens bosætningsområder
- Udsigtskig skal bevares

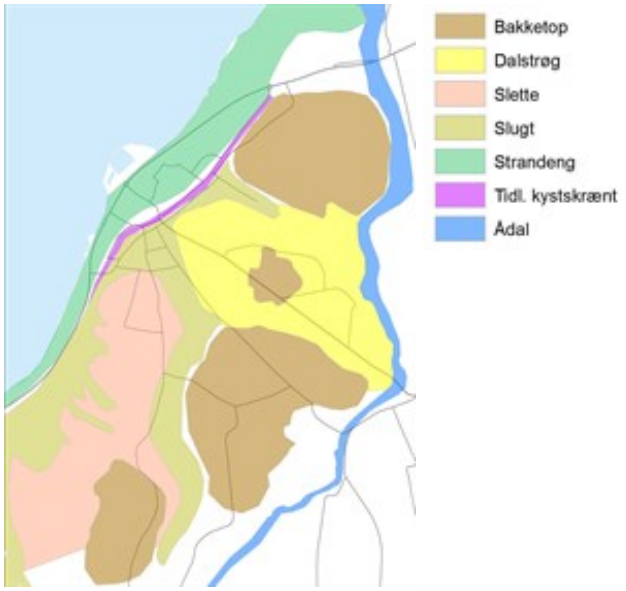
Nibe mangler flere skovområder og da ture til skoven er den friluftsaktivitet, som flest borgere udøver, så er der brug for flere skovområder. Samtidig er skove den naturtype, der har den største biodiversitet, medvirker til reduktion af CO2-indhold i luften og udleder ikke kvælstof til atmosfæren. Aktivitetsniveauet i Skalskoven er højt, da den har mange forskellige brugergrupper. Derfor er der behov for flere skovområder og en sammenhængende rekreativ struktur, der kan aflaste Skalskoven.

Der er udlagt områder til ny rekreativ skov i større eller mindre områder fordelt i landskabet nord, øst og syd for byen. Mod nord er der mulighed for en udvidelse af Skalskoven. Området ved Hobrovej skal være med til understrege den bakketop der findes her og skabe en nyt rekreativt område for byudviklingsområdet mellem Parkvej og Hobrovej. Området mellem Hobrovej og Lundevej er med til at sikre en rekreativ forbindelse mellem byen, Huul Mølle-området og Binderup Ådal. Det sydlige skovrejsningsområde skal være med til sikre grundvandsinteresser i området og være med til sikre bynære rekreative muligheder for den sydlige del af byen.

Øvrige grønne områder skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse og fungere som nærrekreative områder og/eller som områder, der kan anvendes som mødesteder i forbindelse med fritidsaktiviteter.

Målet er at skabe sammenhængende korridorer for flora og fauna samt give befolkningen mulighed for at bevæge sig mellem de grønne områder i et sammenhængende stinet.

Det varierede landskab



Landskabets struktur

- Landskabets unikke karakter skal bevares og understreges yderligere i forbindelse med skovrejsning, udlæg af grønne områder og byudvikling
- Landskabets konjunkturer skal være med til skabe identificerbare boligområder, således at hvert boligområde får en unik karakter

Landskabet omkring Nibe rummer en palette af særlige landskabelige kvaliteter, hvilket giver gode muligheder for at skabe en byudvikling, der ved at blive tilpasset landskabet får en egen identitet.

Landskabet omkring Nibe er alsidigt og består i store træk af to større bakketoppe (ved Skalskoven og ved Korsbjerghøjvej) og en mindre bakketop (ved Hobrovej). Disse bakketoppe kan understreges med skovbeplantning under hensyntagen til udsigtskig.

Det unikke landskab ved Binderup Å er et område, som borgere i byen sand-synligvis gerne vil bevæge sig lidt længere for at opleve, men der skal skabes bedre grønne forbindelser hen til ådalen – især ved Parkvej og via området mellem Hobrovej og Lundevej. Langs åen findes Huul Mølle, som er et vellykket naturgenopretningsprojekt. Sydøst for byen findes en række højt beliggende gravhøje, som giver mulighed for fantastisk panoramaudsigt. Disse unikke områder har potentiale til at tiltrække besøgende fra andre byer.

Dalstrøg, slugtlandskab, strandeng, slette og istidsskrænt er landskaber, som ligger i umiddelbar forbindelse med byen. Udvikling af byen i disse landskaber skal ske under hensyntagen til landskabets struktur.

Klimaforandringer giver nye rekreative muligheder



Potentielle områder til LAR-løsninger

- Der udpeges potentielle områder til forsinkelses- og nedsivningsbassiner, som kan tilføre et rekreativt element til byområdet
- Tyvedalsbækken skal sammentænkes med hvordan fremtidens større vandmængder kan bortskaffes og samtidig tilføre området en højere grad af rekreativ kvalitet og biodiversitet
- Det kan vurderes på sigt, om der er behov for at hæve koten på Aalborgvej/Løgstørvej

Klimaforandringerne kræver, at også Lokal Afledning af Regnvand (LAR) indgår som en del af

byudviklingsplanen. Derfor peges der på områder i og ved byen, som kan være potentielle områder til fremtidige forsinkelses- og nedsivningsbassiner. Disse bassiner og andre vandelementer (eksempelvis Tyvedalsbækken) skal samtidig indgå som rekreative elementer i byområdet og dermed være med til at tilføre området en højere grad af kvalitet samt give øget plante- og dyreliv.

Det forventes, at klimaet ændres, hvilket vil betyde havvandsstigning, forhøjelse af grundvandsspejl, mere vand i vandløb og øget nedbør. Der er derfor behov for i højere grad end tidligere at gøre det muligt med Lokal Afledning af Regnvand (LAR).

LAR-elementer er primært baseret på forsinkelse og nedsivning. En del af LAR-løsningen kan være at udpege områder til forsinkelses- og nedsivningsbassiner, som samtidig kan indgå som et rekreativt element i byområdet og dermed være med til at tilføre området en højere grad af kvalitet. Flere af de udpegede områder indeholder også i dag forsinkelses- eller nedsivningsbassin. Disse bassiner kan muligvis udvides eller suppleres med nye bassiner i forbindelse med byudvikling. Tyvedalsbækken skal i fremtiden spille en større rolle til håndtering af de øgede vandmængder.

Indtil videre har der ikke været de store problemer med oversvømmelser i Nibe, men ved nybyggeri med en sokkelkote under kote 2,5 skal der foretages klimasikring. Det kan fx være, at byggeriet kan tåle at blive delvis oversvømmet. I forbindelse med den konkrete planlægning skal det vurderes, hvilken type klimasikring der er nødvendig. På sigt kan det være en mulighed at forhøje koten på Aalborgvej/Løgstørvej, så denne kan fungere som en barriere mod oversvømmelser af byen. Der henvises i øvrigt til retningslinje 2.1.6 om byudvikling, byomdannelse og klimatilpasning.

Mobilitet

Forbindelser mellem bolig, arbejdspladser, uddannelsestilbud, indkøbsmuligheder og fritidstilbud skal placeres smart så gang og cykel foretrækkes på de korte distancer. Tyvedalsstien skal fungere som bindeled mellem midtbyens byrum og forskellige funktioner i byen.

Der skal være nem tilgang til offentlig transport.

Eksisterende og kommende forbindelser



Overordnede eksisterende og kommende veje og stier

- Der skal være god trafikal adgang til midtbyens butiksområder for såvel bus-, cykel og biltrafik
- Den kollektive trafik skal placeres så flest i byen har så kort afstand til bussen som muligt under hensyntagen til byens infrastruktur
- Det skal være nemt at cykle eller gå til bussen og handelsområder
- I forbindelse med byomdannelsesprojekter skal det undersøges nærmere, om der er mulighed for at etablere flere forbindelser mellem byen og havnen for de bløde trafikanter
- Barriereeffekten og trafikstøjen på Aalborgvej kan overvejes nedbragt ved sænkning af hastighed
- Etablering af en ny fordelingsvej fra Hobrovej til Skalhuse er en mulighed, der kan være med til at aflaste midtbyen for den tunge trafik samt pendlertrafik fra de nye boligområder mellem Parkvej og Hobrovej
- En revideret trafikløsning skal iværksættes i forbindelse med etablering af nye boligområder ved Lundevej
- Tyvedalsstien skal være mere synlig i bybilledet og gives en mere markant profil. Stien skal fungere som bindeled mellem de forskellige byrum – især i bymidten
- Det sammenhængende stinet mellem boligområder, midtbyen, skole-, fritidsområder og rekreative arealer skal sikres og udvikles
- Etablering af trafikale tiltag i midtbyen i form af eksempelvis vejlukning eller ensretning af gader skal undersøges nærmere

Nibe har den gode egenskab, at den ikke er større end, at alle steder i byen ligger indenfor en overskuelig afstand, hvilket giver gode forudsætninger for at øge brug af cykel eller gang til de dagligdags ærinder.

Fra Nibe skal der fortsat være gode muligheder for at komme hurtigt til Aalborg med offentlig transport, på cykel og i bil.
Udbygningen af byen med boliger vil stille krav om flere vej- og stiforbindelser. De rekreative stiforbindelser skal være med til at binde byen sammen med de rekreative områder.

Aalborgvej/Løgstørvej, Nørregade/Anlægsvej/Hovvej/Sygehusvej, Hobrovej og Grydstedvej udgør de overordnede trafikveje i byen. De bliver suppleret af en række fordelingsveje og interne boligveje. Aalborgvej/Løgstørvej vil fortsat være en overordnet vej. Hastigheden er på strækningen ved Nibe nedsat til 70 km/t og lokalt til 60 km/t, hvilket er med til reducere trafikstøjen for boligerne ved byfronten og optimerer trafiksikkerheden ved krydsning af vejen mellem byen og havnen. En yderligere nedsættelse af farten kan overvejes.

Midtbyen indeholder i hovedtræk to centrale butiksområder, og det er vigtigt, at den trafikale adgang til disse områder er forholdsvis uproblematisk både hvad angår bus-, cykel- og biltrafik.

De smalle og snoede gader i midtbyen virker fartdæmpende, men udgør samtidig en udfordring i forbindelse med bustrafik og større transporter.

En god offentlig transport til og fra Nibe skal fastholdes. Byen har et væsentligt antal arbejdspladser, som det skal være muligt at pendle til og fra med offentlig transport. Men den største del af pendlingen går fra Nibe til Aalborg-området. Der er mange studerende fra Nibe, der pendler til Aalborg og ikke mindst mange borgere fra Nibe, der pendler til arbejdspladser i Aalborg-området.

I forbindelse med øget byudvikling til boliger/erhverv i området mellem Parkvej og Hobrovej vil også trafikintensiteten stige. Derfor kan der blive behov for på sigt at etablere en ny fordelingsvej mellem Hobrovej og Skalhuse. Denne vej kan samtidig også aflaste for den tunge trafik fra erhvervsområderne ved Skalhuse og Østerlandsvej/Nørregade. Når der køres til motorvejsforbindelsen ved Støvring skal trafikken igennem dele af midtbyen. Såfremt der etableres en ny fordelingsvej fra Skalhuse i nord til Hobrovej vil denne transport gennem midtbyen kunne undgås. På sigt kan der etableres et nyt erhvervsområde ved varmeværket og trafik til/fra dette vil kunne benytte omfartsvejen.

Fordelingsvejen vil udgøre den østlige afgrænsning af byen mod det værdifulde landskab ved Binderup Ådal. Vejen kan også bruges til adgangsvej til de nye byudviklingsområder, der på længere sigt kan etableres øst og syd for Skovbakken og Skalhøje, ligesom den vil komme til at aflaste midtbyen for pendlertrafikken til og fra Aalborg. Vejen er beskrevet i vejudbygningsplanen.

I forbindelse med boligudbygning ved Lundevej er der behov for en revideret trafikløsning. Det er ikke hensigtsmæssigt, at Lundevej skal afvikle trafik fra de nye boligområder primært fordi Nibe Skole er beliggende på Lundevej. Derudover er Lundevej meget smal og ikke dimensioneret til øget trafikafvikling. Størstedelen af trafikken fra de nye boligområder bør ledes ad andre veje.

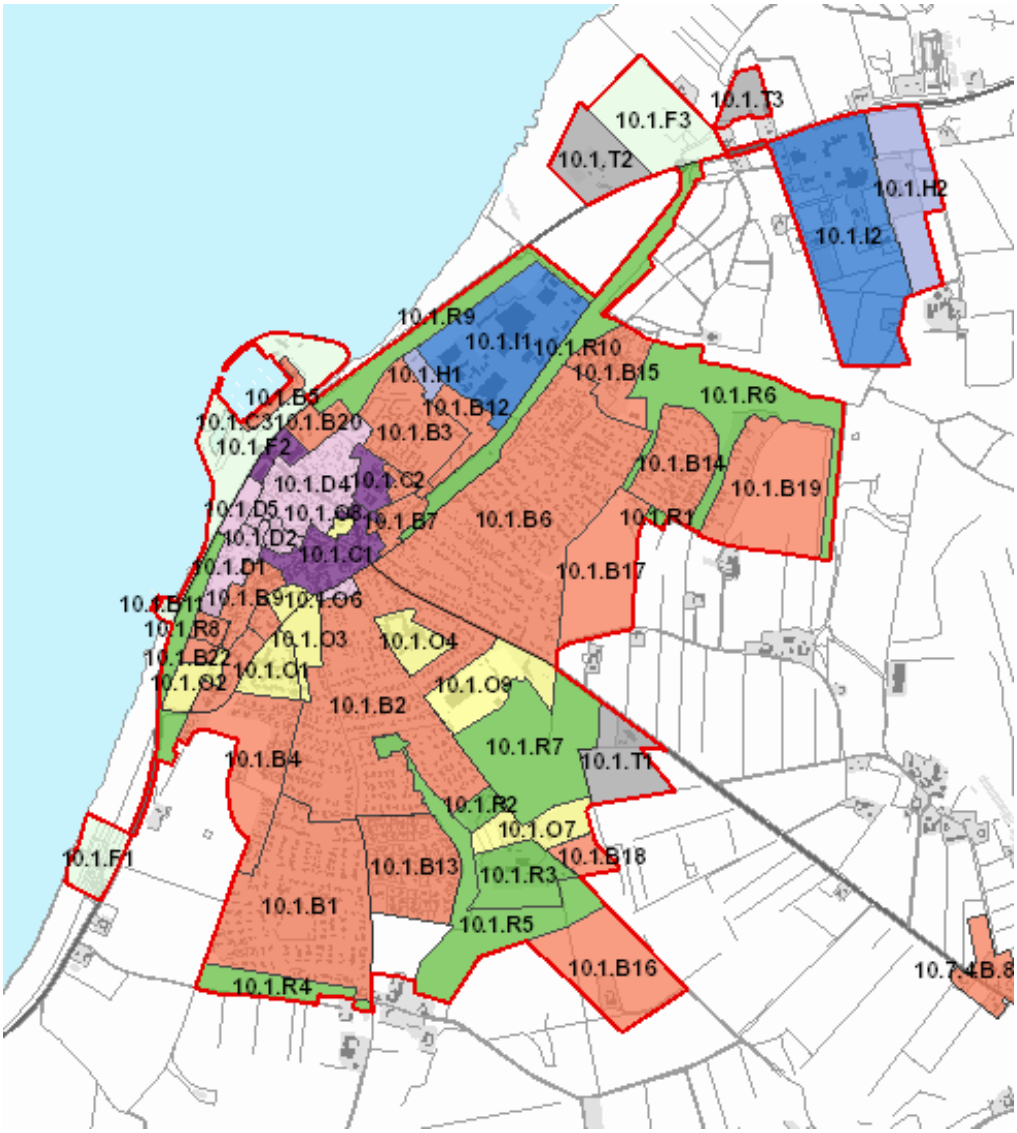
I forbindelse med byomdannelse ved byfronten vil adgangsmulighederne mellem byen og havnen være et vigtigt element. Det skal undersøges nærmere, om der er mulighed for at etablere flere forbindelser mellem byen og havnen for de bløde trafikanter.

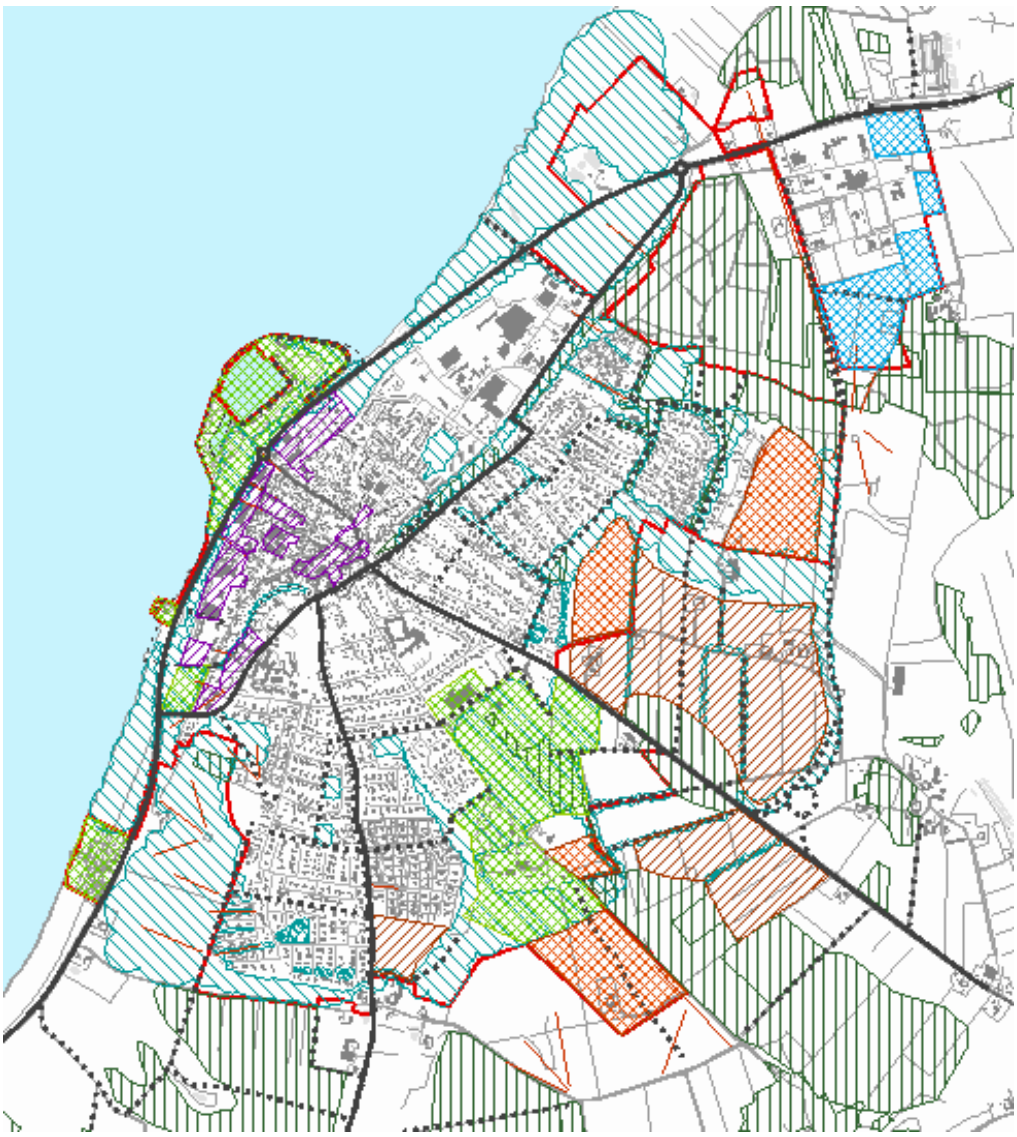
Der er et godt og sammenhængende stinet i byen mellem boligområderne, midtbyen, rekreative arealer, skole- og fritidsaktiviteter. Området langs Lundevej rummer skole, institutioner, fritids- og idrætsfaciliteter og har en central beliggenhed i byen. Det betyder, at der er relativt korte afstande til boligområderne.

I takt med at byen udbygges med boligområder skal det sikres, at der skabes en kobling til det overordnede stinet i byen, ligesom en øget grad af forbindelse til de rekreative områder og det værdifulde landskab øst for byen skal sikres. Kommende grønne kiler og skovområder i nærheden af byen vil skabe gode forudsætninger for at skabe nye attraktive stiforbindelser.

På længere sigt skal det sikres, at den nye fordelingsvej mod øst kan krydses, så naturområderne øst for vejen fortsat kan have en rekreativ værdi for byens borgere.

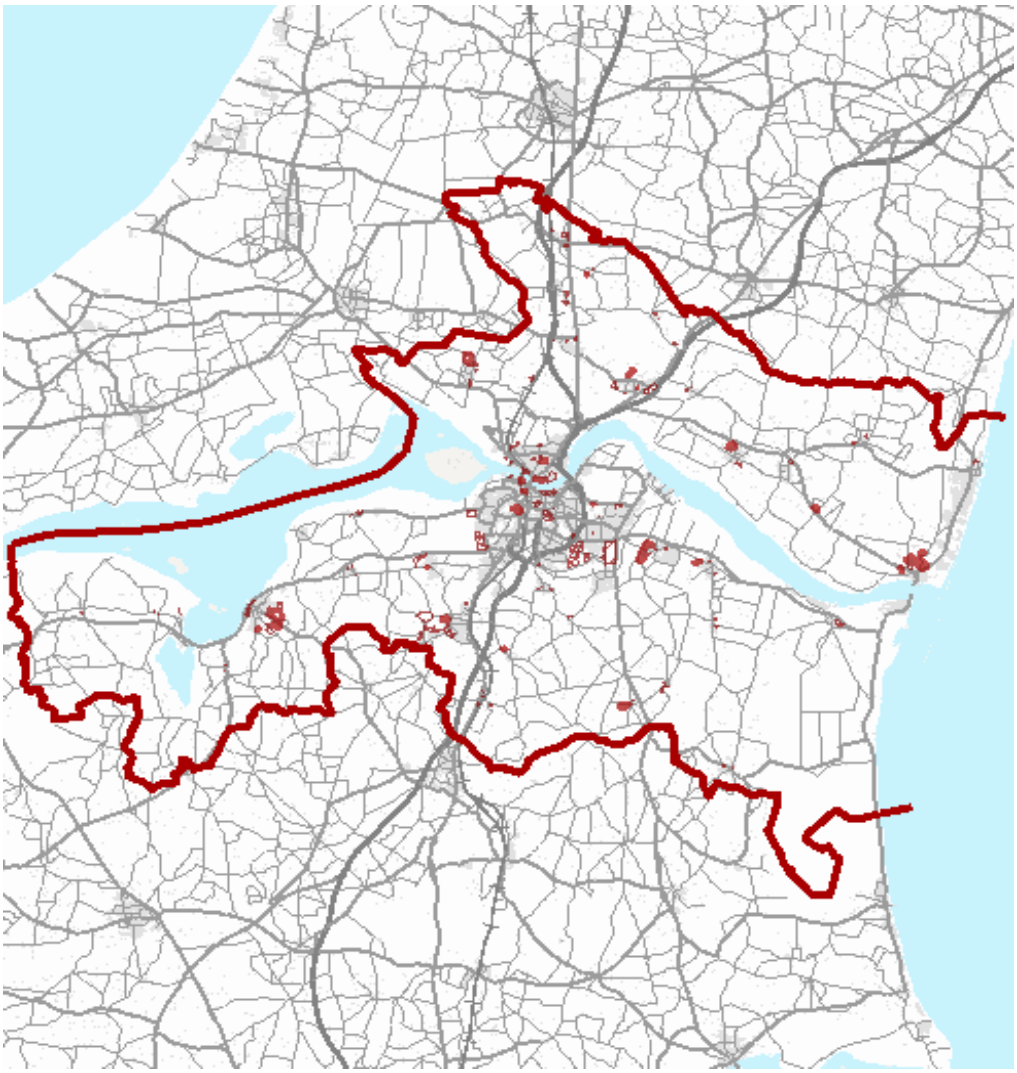
Tyvedalsstien går fra Eventyrbakken til havnen, men særligt gennem den cen-trale del af midtbyen har den en ganske særlig rolle. Tyvedalsstien forbinder de to centrale butiksområder ved Skomagertorvet og Toften, og skal sammen med gadeforløbet Skomagertorvet - Torvet - Toften være med til at binde midtbyen sammen. Tyvedalsstien bør være mere synlig i bybilledet. Med en renovering og fornyelse vil den få en mere markant profil, ligesom den kan være med til at løfte omgivelserne og sammenhængen i midtbyen. Tyvedalsstien vil kunne fungere som et sammenbindende stiforløb internt i midtbyen og ned til havnen.


10.1.T3
10.1.F3
10.1.T2
10.1.H2
10.1.I2
10.1.R9
10.1.I1
10.1.R10
10.1.H1
10.1.B15
10.1.R6
10.1.B5
10.1.B12
10.1.C3
10.1.B20
10.1.B3
10.1.F2
10.1.B14
10.1.B19
10.1.D4
10.1.C2
10.1.D5
10.1.C6
10.1.B7
10.1.B6
10.1.R1
10.1.D2
10.1.C1
10.1.D1
10.1.B17
10.1.B11
10.1.B9
10.1.O6
10.1.R8
10.1.O3
10.1.O4
10.1.B22
10.1.C1
10.1.O2
10.1.O8
10.1.B2
10.1.R7
10.1.B4
10.1.T1
10.1.R2
10.1.O7
10.1.F1
10.1.B18
10.1.B13
10.1.R3
10.1.B1
10.1.R5
10.1.B16
10.1.R4



25-04-2016

2.1.1 Egentlig byudvikling og byformål



Egentlig byudvikling kan kun planlægges i Aalborg og oplandsbyer med særlige vækstpotentialer.

I øvrige oplandsbyer og landsbyer skal udviklingen tilpasses byens struktur, identitet og størrelse.

Arealer til egentlig byudvikling skal inddrages i byzone. Udlæg til byformål skal ske i direkte tilknytning til eksisterende by.

Planlægningen skal sikre sammenhængende byområder med klare grænser mellem by og land. Arealforbruget til byformål skal begrænses mest muligt.

Ved udlæg af areal til byformål skal der tages hensyn til de nationale og særlige arealinteresser (særlig værdifulde jordbrugs- og naturområder, uforstyrrede landskaber, kulturhistoriske miljøer, økologiske forbindelser, grundvandsressourcer og graveområder, den regionale råstofplan og de statslige vandplaner). Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker skal så vidt muligt friholdes for byudvikling. Desuden skal der tages hensyn til den eksisterende og planlagte overordnede infrastruktur.

Bemærkninger til retningslinien



Oplandsbyer med særlige byvækstpotentialer



Øvrige oplandsbyer og landsbyer

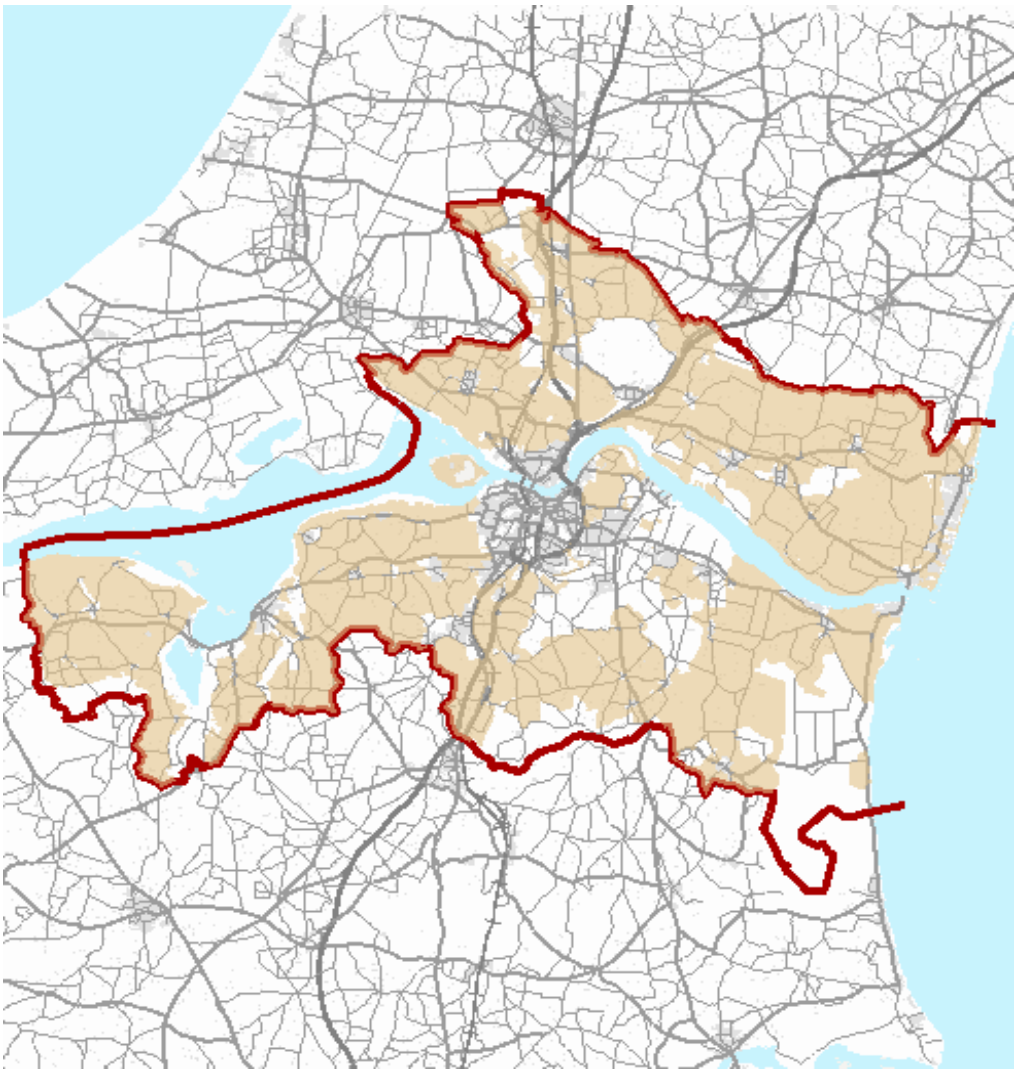
Aalborg den attraktive storby

Oplandsbyer med særlige vækstpotentialer
Frejlev, Svenstrup, Godthåb, Vadum, Vestbjerg, Vodskov, Vester Hassing, Klarup, Storvorde, Nibe og Hals er oplandsbyer til Aalborg med særlige byvækstpotentialer.

Øvrige oplandsbyer og landsbyer
Øvrige oplandsbyer og landsbyer har frihed og fleksible rammer til at rumme en lokal forankret udvikling tilpasset byens struktur, identitet og størrelse.

25-04-2016

11.2.3 Øvrige landområder



- I øvrige landområder jf. ovenstående kort, skal hensynet til jordbrug, natur og landskabsinteresser varetages i balance mellem interesserne i det åbne land og byudviklingsinteresserne. I disse områder må planlægning og administration vedrørende arealanvendelsen og tilstanden ikke forringe muligheden for at opfylde naturkvaliteten for områdets naturtyper, fastlagt efter principperne i naturplanlægningssystemet.

Bemærkninger til retningslinien



Interesserne i øvrige landområder varetages så vidt muligt ud fra princippet om flersidig anvendelse.

I konkrete tilfælde skal der ske en afvejning af benyttelses- og beskyttelsesinteresserne. Interesserne skal så vidt muligt afbøjes mod hinanden ud fra princippet om flersidig arealanvendelse. Hvor interesserne ikke kan forenes, må der ske en prioritering ud fra en samlet afvejning med hovedvægten på en bæredygtig udvikling.

Naturinteresserne knytter sig især til naturtyper som kildeområder,

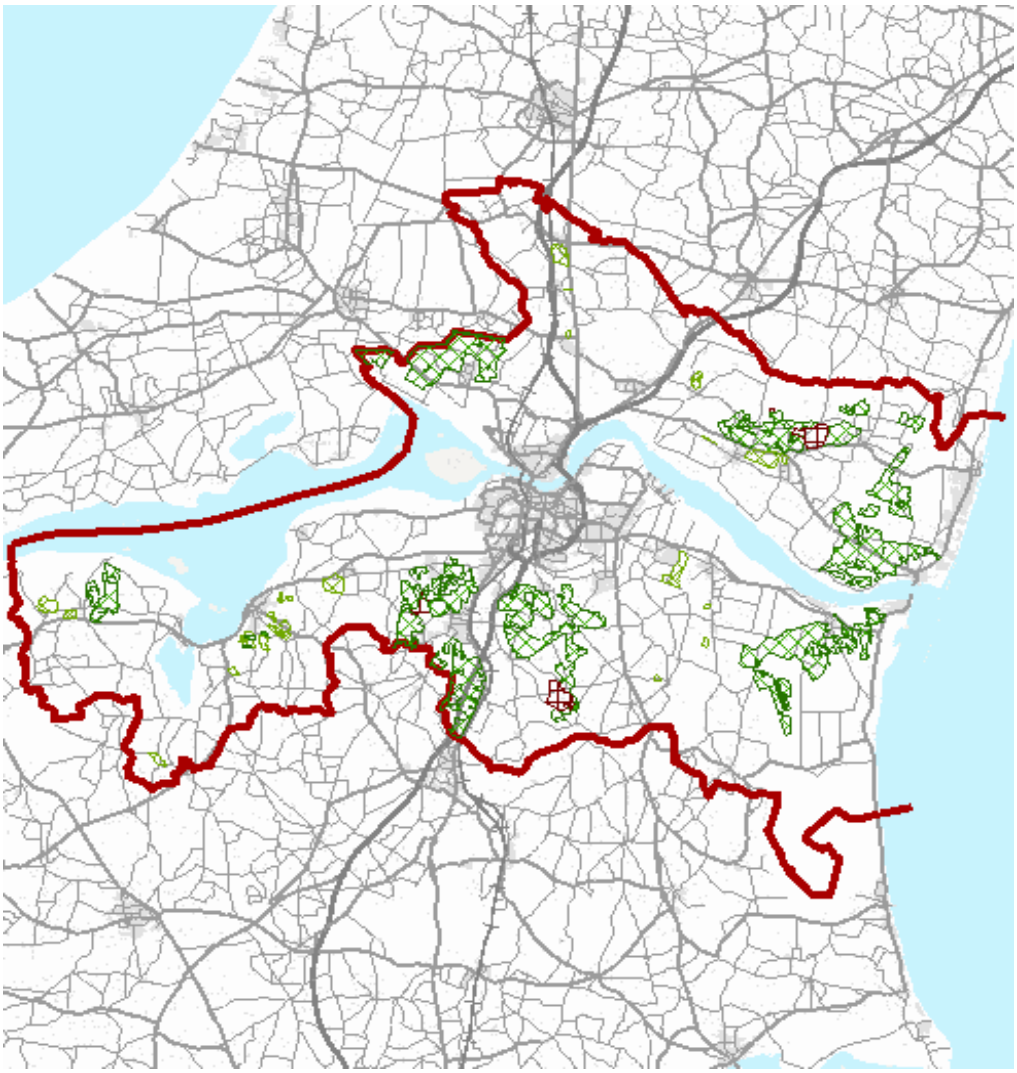
vandløb, moser, ferske enge, strandenge, overdrev og heder, til kulturlandskaber og -elementer og til sikring af friluftslivets aktivitetsmuligheder. De øvrige landområder rummer i dag en mosaik af naturtyper og småbiotoper (levesteder) af varierende karakter. En udvikling, der fremmer opretholdelse og pleje af vigtige naturtyper, småbiotoper og de økologiske sammenhænge i landskabet, skal så vidt muligt understøttes.

Enge ved Hals

Se nærmere om naturplanlægningssystemet under retningslinje 11.3.1.

25-04-2016

11.2.4 Skovrejsningsområder



- På ovenstående kort er vist områder udpeget til skovrejsningsområder.
- Inden for områder udpeget til bynær skovrejsning skal det sikres, at der ikke etableres anlæg og bebyggelse eller inddrages arealer til formål, der kan forringe mulighederne for skovrejsning eller som ikke er i overensstemmelse med den fremtidige anvendelse til skov. Udpegningen er ikke til hindring for en fortsat landbrugsdrift eller for etablering af vandforsyningsanlæg.

Bemærkninger til retningslinien

Aalborg Kommune er underforsynet med skov. Det er målet at det eksisterende skovareal skal øges til 12% af kommunes areal. Skovrejsningsområderne skal styrke sammenhæng og tilgængelighed for friluftsliv og natur og som en vigtig del af Grøn-blå Struktur.

De udpegede skovrejsningsområder er de områder, hvor rejsning af ny skov særligt fremmes. Udpegningen af skovrejsningsområder har betydning for tilskud til privat skovrejsning og for den statslige skovtilplantning. Tilplantningen er frivillig for lodsejere og går ikke forud for landbrugsdrift. Det betyder, at der kan opføres ny bebyggelse og etableres anlæg, der er nødvendig for en fortsat landbrugsdrift.

Borgerne kommer ofte i skoven og er den friluftsaktivitet som flest borgere udøver. Skove medvirker til at give landskabet karakter, er den naturtype, der har den største biodiversitet, medvirker til reduktion af CO_2- indhold i luften og udleder ikke kvælstof til atmosfæren.

Udpegningen af skovrejsningsområder i kommuneplanen er sket, dels som større samlede skovområder, og dels som mindre bynære områder.

De større samlede skovrejsningsområder er overvejende udlagt på morænebakker for at fremhæve kontrasterne i landskabet.

Byrådet lægger vægt på, at skovrejsning i områder med særlige drikkevandsinteresser er en varig sikring af rent drikkevand til fremtidens borgere i Aalborg Kommune.

De mindre bynære skovrejsningsområder skal sikre byernes befolkning gode muligheder for hverdagens rekreation og for naturoplevelser. De mindre bynære skovplantninger kan integreres i nye byområder.

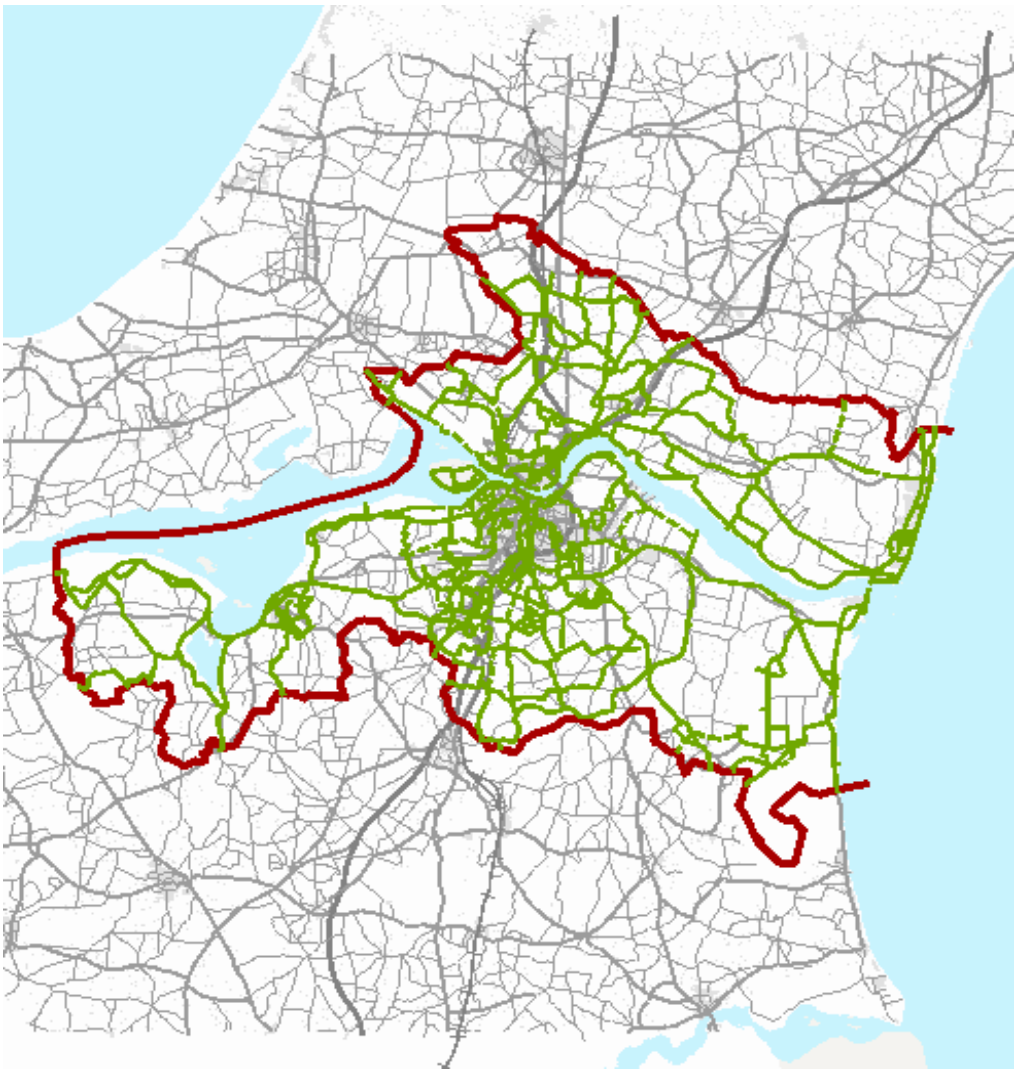
Byrådet anbefaler, at der skabes god adgang til de nye skove, og at der søges sammenhæng med det rekreative stinet. Skovene skal være åbne og uden hegning, der hindrer den frie færdsel for dyr såvel som for mennesker. Ved planlægningen af ny kommunal skov skal der sikres lysninger i form af en passende afstand til eksisterende og planlagt bebyggelse, friholdelse af bevaringsværdige kulturspor, udsigtskiler o.l.



Samlet skovområde

25-04-2016

11.2.6 Rekreative ruter



- Planlægning og lovadministration skal opfylde målet om, at sikre og forbedre de rekreative færdselsmuligheder for offentligheden i et sammenhængende rekreativt stinet og må ikke føre til dispositioner, der hindrer, at disse ruter kan etableres og opretholdes.

Bemærkninger til retningslinien

De rekreative færdselsmuligheder for offentligheden i det åbne land skal forbedres. Nærrekreative hverdagsoplevelser og tilgængelighed til større sammenhængende landskaber og naturoplevelser skal tilgodese nutidens og fremtidens behov for motion og rekreation for alle aldersgrupper og på alle niveauer. Særligt i kystzonen, i de særlige værdifulde naturområder og i Grøn-blå Struktur er det vigtigt at sikre og forbedre adgangsmulighederne. De rekreative ruter skal have sammenhæng med det overordnede stinet i Regionen.

De rekreative ruter indeholder de eksisterende regionale cykel- og vandreruter samt det overordnede eksisterende og fremtidige rekreative stinet. Det overordnet rekreative stinet, kan i den lokale planlægning suppleres af sekundære stier.

Cykelstier, der ikke har et rekreativt formål, er vist i retningslinie 13.2 om infrastruktur og omfattet af Trafik- og Miljøhandlingsplanen.

Uudnyttede og eksisterende adgangsmuligheder fra byerne og til det åbne land skal sikres, og bedre forbindelser i et sammenhængende rekreativt stinet skal skabes.

I forbindelse med naturplaner, grønne udviklingsplaner, golfbaner o.l. skal en flersidig anvendelse tilgodeses, så der også kan etableres gå-, løbe- og rideruter, der har en sammenhæng med det planlagte eller eksisterende stinet og som kan bruges af offentligheden.

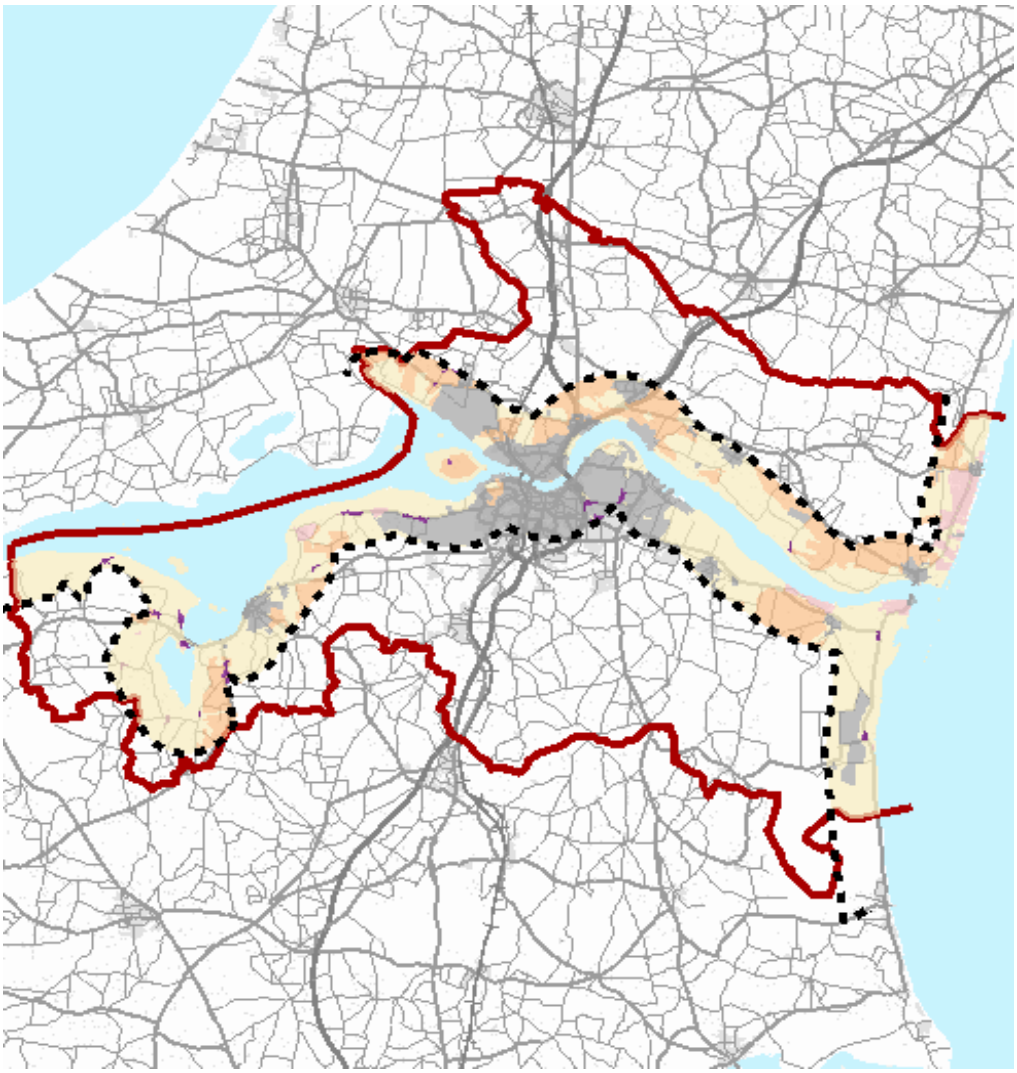
Naturbeskyttelseslovens §§ 22-27 regulerer rettighederne for offentlighedens færdsel i det åbne land nærmere og sikrer at eksisterende mark- og biveje, der benyttes som rekreative stier, bevares.



Cykelsti

25-04-2016

11.4.1 Område A, Det nære kystlandskab



- Område A på ovenstående kort, skal som hovedregel friholdes for byudvikling, større tekniske anlæg, ferie- og fritidsanlæg, råstofindvinding mv. Der kan tillades etablering af primitive overnatningsanlæg samt støttepunkter for friluftslivet og formidlingsaktiviteter i eksisterende bygninger. Det er en forudsætning, at landskabelige og naturmæssige interesser ikke tilsidesættes.
- Derudover kan der i beskedent omfang tillades byggeri i landsbyer, udvidelse af eksisterende campingpladser, råstofindvinding og byggeri til fiskerierhverv, hvor der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Bemærkninger til retningslinien

Som hovedregel omfatter det nære kystlandskab:



Luftfoto af Nibe.

- Fredede områder, nationale beskyttelsesområder, internationale fuglebeskyttelsesområder, særlige værdifulde naturområder, øvrige særligt værdifulde landskaber, geologiske interesse- og beskyttelsesområder, kirkebeskyttelseszoner og kulturgeografiske beskyttelsesområder.
- Områder med høj landskabelig kvalitet og sårbare områder, der opfattes som en del af kyst- eller fjordlandskabet, selvom der ikke er visuel kontakt med kysten – eksempelvis indlandsklitter og rimme-/dobbelandskaber vest for Hou og nord for Høstemark og lignende
- Småarealer i tilknytning til områder med høj beskyttelsesværdi.
- Områder mellem punktvise bebyggelser i landskabet.
- Åbne, uberørte landskaber, grønne kiler eller større sammenhængende områder uden markante landskabelige værdier, men med visuel kontakt til kysten, og som ikke ligger i tilknytning til eller er præget af større tekniske anlæg eller byudvikling.

Inden for område A kan der som hovedregel ikke planlægges for byudvikling og ferie-/fritidsanlæg af regional betydning. Arealudlæg til sådanne formål kan kun indpasses efter fornyet kommuneplanlægning. Der kan ikke udlægges nye sommerhusområder, hoteller, campingpladser, fritidshavne mv., jf. kommuneplanens afsnit 10 Turisme og fritid.

Særlige typer anlæg kan dog etableres inden for område A, når der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse herfor, og hvis det sker uden at tilsidesætte landskabelige eller naturmæssige hensyn.

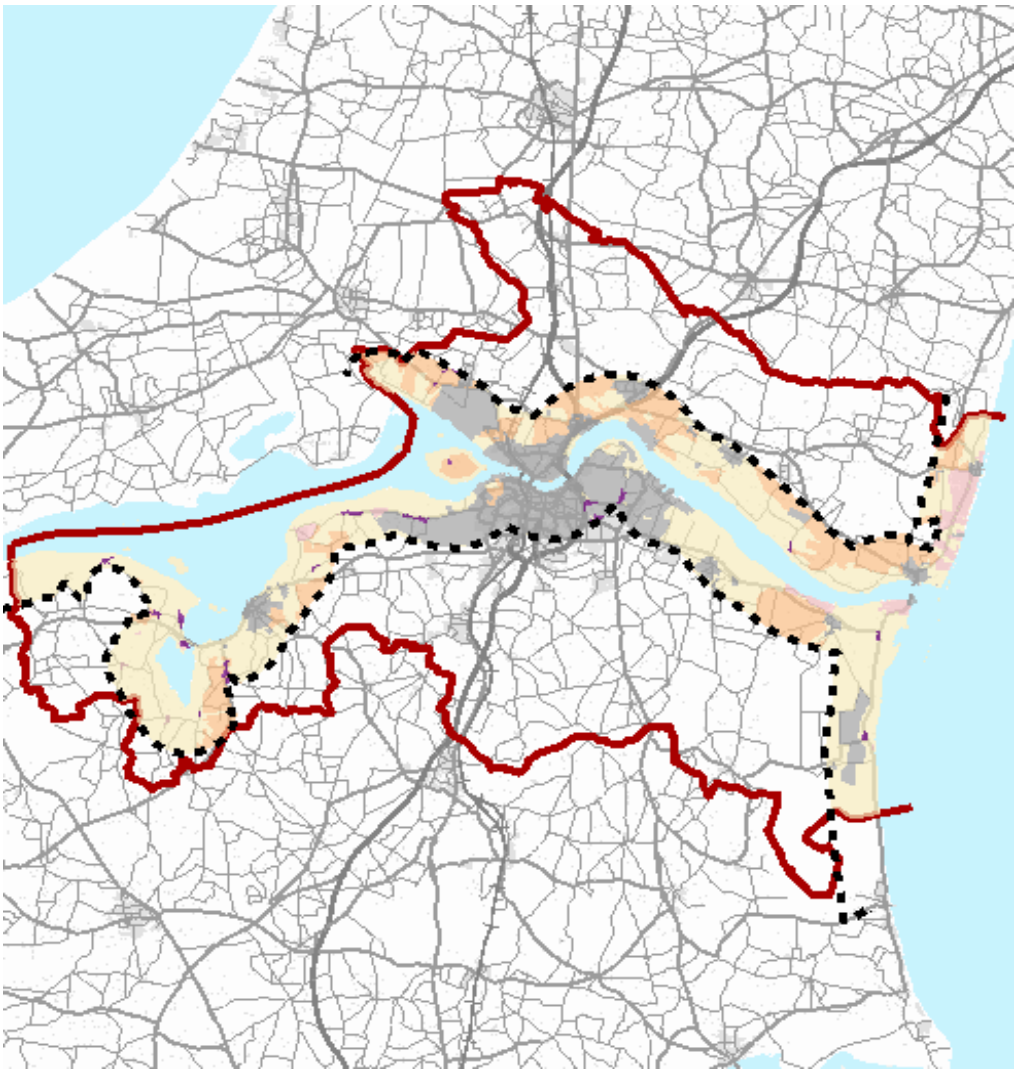
Det drejer sig blandt andet om:

- Etablering af støttepunkter/mindre, rekreative anlæg i områder af stor naturmæssig, landskabelig og rekreativ værdi, jf. retningslinie 11.3.2.
- Aktiviteter, der sigter på formidling af væsentlige natur-, landskabs-, kulturhistoriske eller geologiske værdier, vil kunne etableres inden for eksisterende bygningsrammer, hvis det er foreneligt med hensynet til arealinteresserne og er planlægningsmæssigt og funktionelt begrundet.
- Begrænset landværts byggemulighed efter konkret vurdering i form af huludfyldning i mindre landsbyer, som ikke er særskilt afgrænset eller omfattet af landzonelokalplan. For særskilt afgrænsede landsbyer eller lokalplanlagte landsbyer kan der ske mindre byudvikling, jf. retningslinie 11.4.2.
- Udvidelse af eksisterende campingpladser, jf. retningslinie 11.4.2.
- Planlagt kystlandskab - hvis det er visuelt, landskabeligt og miljømæssigt ubetænkeligt.
- Nye arealer til råstofindvinding i begrænset omfang og til lokal forsyning.
- Faciliteter der er nødvendige for fiskerierhvervet.

Retningslinien er ikke til hinder for, at eksisterende bygninger kan udnyttes i overensstemmelse med kommuneplanens øvrige retningslinier.

25-04-2016

11.4.2 Område B, Planlagt kystlandskab



- Område B omfatter planlagte arealer til byudvikling, ferie- og fritidsanlæg, tekniske anlæg, råstofindvinding, sommerhusbebyggelse samt vindmølleparker, jf. ovenstående kort. Det enkelte areal kan kun udnyttes i overensstemmelse med den planlagte anvendelse.
- Herudover omfatter område B landsbyer, der er omfattet af landzonelokalplaner eller er entydigt afgrænset i kommuneplanen. Inden for afgrænsningen kan der fortsat ske en begrænset udvikling, jf. ovenstående kort.

Bemærkninger til retningslinien

Det planlagte kystlandskab omfatter allerede planlagte arealreservationer og områder, der kræver nærmere planlægning, samt tracéer eller områder uden markante, regionale landskabs- eller naturinteresser. Det drejer sig typisk om almindelige natur- eller jordbrugsområder og bynære områder uden markante landskabs- eller naturinteresser.

Lokalplanforslag for byggeri og anlæg i de kystnære dele af byzonen, der kan påvirke kysten visuelt, skal indeholde en redegørelse for påvirkningen, ifølge Planlovens §16 stk. 4.

Område B omfatter følgende anvendelser:

- Kommuneplanramme (bolig, erhverv og offentlige formål)
- Afgrænsningsby eller lokalplanlagt by i landzone
- Særlige ferie- og fritidsanlæg
- Graveområder
- Vindmølleparker
- Sommerhusområder
- Tekniske anlæg
- Campingpladser
- Havne og lufthavne

Retningslinien betyder, at arealer udlagt til et formål ikke kan udnyttes til andet formål.

Fremtidig byudvikling søges drejet væk fra kysten for at sikre så lange, åbne kyststrækninger som muligt og lokaliseres derfor i tilknytning til og bag eksisterende bebyggelse. Eventuel overførsel til område B sker i forbindelse med revision af kommuneplanen og kan komme på tale, hvor eksisterende rammer er udnyttet fuldt ud, eller hvor eksisterende arealudlæg tilbageføres til område A eller C. Forslag til ændringer vil primært skulle fremsættes i forbindelse med kommuneplanrevisionen.

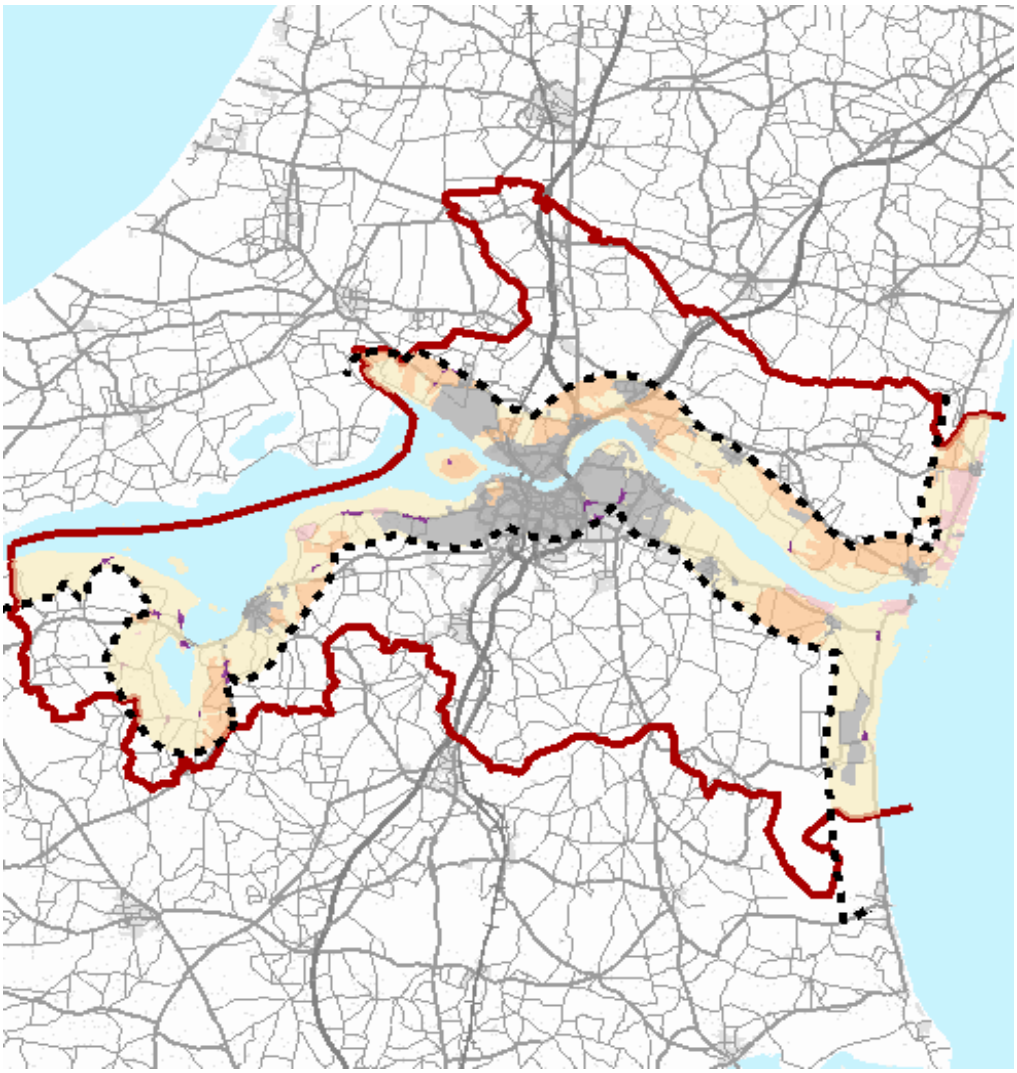
Tekniske anlæg skal så vidt muligt placeres landværts eksisterende anlæg eller byzone, jf. retningslinie14.1.2.

Eksisterende campingpladser kan udvides, hvis det er visuelt, landskabeligt og miljømæssigt ubetænkeligt.

I områder præget af intensiv udnyttelse med visuel kontakt til kysten foretages samlet planlægning for udnyttelse, oprydning og forbedring.

25-04-2016

11.4.3 Område C, Kystlandskab



- Område C omfatter den del af kystnærhedszonen, der ikke er omfattet af område A og B. Område C kan anvendes efter bestemmelserne for det åbne land, men forudsat, at tilknytningen til kystnærhedszonen er særligt planlægningsmæssigt eller funktionelt begrundet, og at den visuelle påvirkning er begrænset og lokal.

Bemærkninger til retningslinien

Kystlandskabet omfatter den del af kystnærhedszonen, der ikke er omfattet af A og B - det vil i realiteten sige områder uden eller med begrænset visuel forbindelse med kysten samt områder, som ikke er præget af denne. Desuden omfatter kystlandskabet arealer langs større vejanlæg. Kystlandskabet kan indeholde enkelte mindre områder af høj landskabelig og naturmæssig værdi, men primært almindelige natur- og jordbrugsområder.

Planlovens bestemmelser om at kystnærhedszonen skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af den kystnære beliggenhed, gælder i såvel A, B som C-områder.

Den visuelle kontakt med kysten er i område C oftest begrænset. Imidlertid vil etablering af anlæg eller ændret anvendelse mange steder kunne ses over store afstande afhængig af terræn, beplantning og

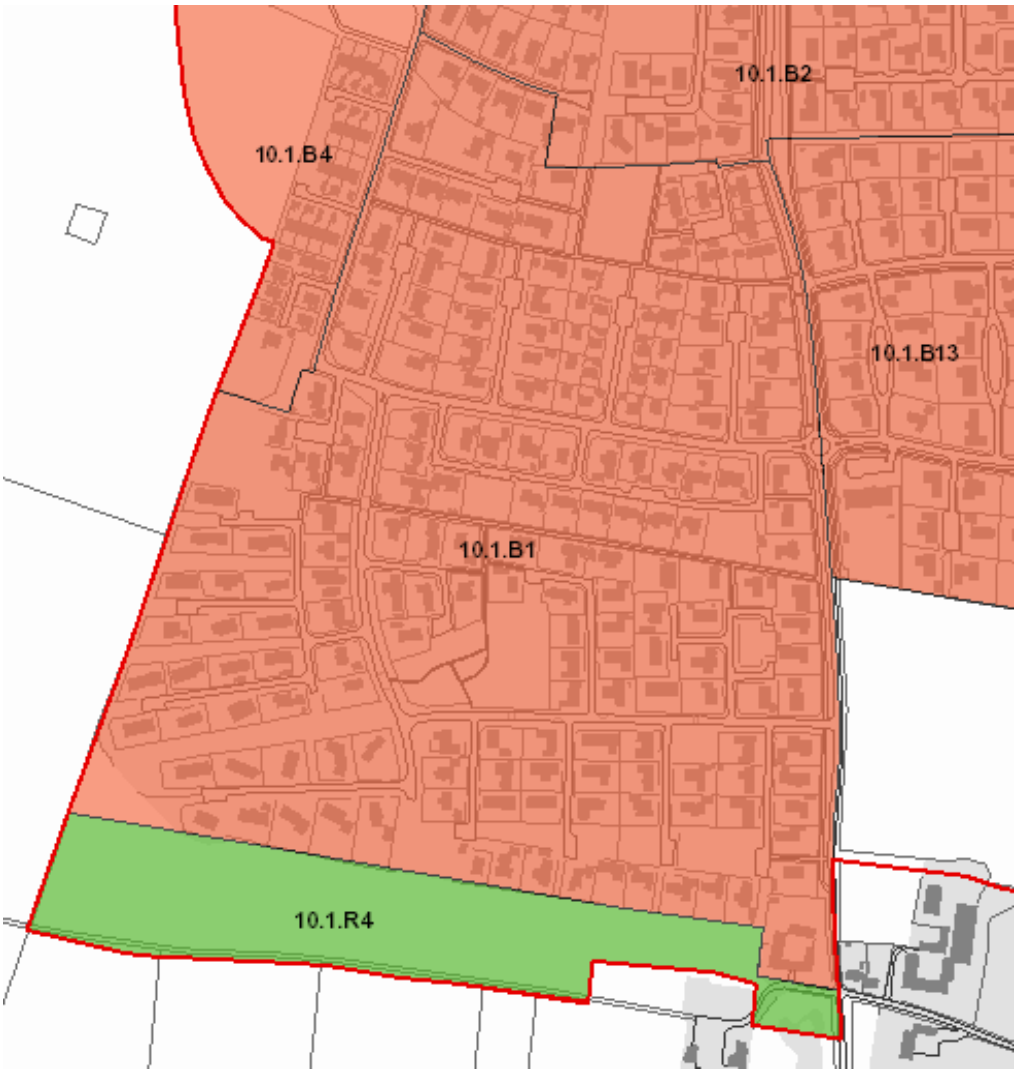
bebyggelse. Da område C primært omfatter ubebyggede dele af kystnærhedszonen skal det sikres og gennem anvendelse af visualiseringer belyses, at anvendelsen kun får lokal og begrænset visuel påvirkning. Således bør eventuelle anlæg tilpasses eksisterende bebyggelse og anlæg i området såvel i højde, udstrækning som anvendelse, så den visuelle påvirkning af omgivelserne bliver mindst muligt, og eventuel visuel påvirkning af kysten skal undgås. Risikoen for at anlæg kan medføre visuel påvirkning over store områder gælder i særlig grad de omfattende, lavtliggende fjordlandskaber med "dobbelt kyst" i den østlige del af Limfjorden.



Luffoto af Hals by.

25-04-2016

10.1.B1 Teglageren, Solbakken m.fl.



Mål

Området ved Teglageren og Solbakken er et stort set udbygget boligområde. Det er målet at fastholde dels de grønne strukturer i området i form af grønne kiler og opholdsarealer, og dels de fantastiske langstrakte kig mod vest over fjordlandskabet.



Der er udsigt til fjorden fra den vestlige del af området



Solhøj set fra syd

Anvendelse

Anvendelse
Boliger (åben-lav/tæt-lav)

Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Grundvandsbeskyttelse

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 30 for åben-lav og max. 45 for tæt-lav.

Etager: Max. 1½

Højde: Max. 8,5 m

Fælles opholdsareal: Min. 5% af områdets areal for åben-lav og 10% for tæt-lav

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3.

Områdets hovedanvendelse er boligformål i form af traditionelle parcelhuse - åben/lav bebyggelse, og tæt-lav bebyggelse i form af række- og dobbelthuse.

Der vil kunne etableres service- og erhvervstyper, der vil kunne indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne. Dette skal reguleres nærmere i en lokalplan.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Arkitektur - Byrum og landskab

Udsigtskilerne er særligt markante på de vestvendte skråninger, hvor de tilfører nogle markante kvaliteter til området.



Udsigt til fjorden



Grøn kile ved Solhøj

Trafik - Veje og stier

De to øst-vestgående stiforbindelser - Solstien og Teglstien - samt stien langs Grydstedvej er vigtige i forhold til at sikre sammenhæng i det overordnede stinet i byen.

Der bør arbejdes for en fremtidig stiforbindelse vest for området, da der er gode udsigtsmuligheder til fjorden.

25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab
Udsigtskilerne mod fjordlandskabet og det åbne land skal sikres. Udsigtskvaliteter skal sikres fra områdets friarealer.

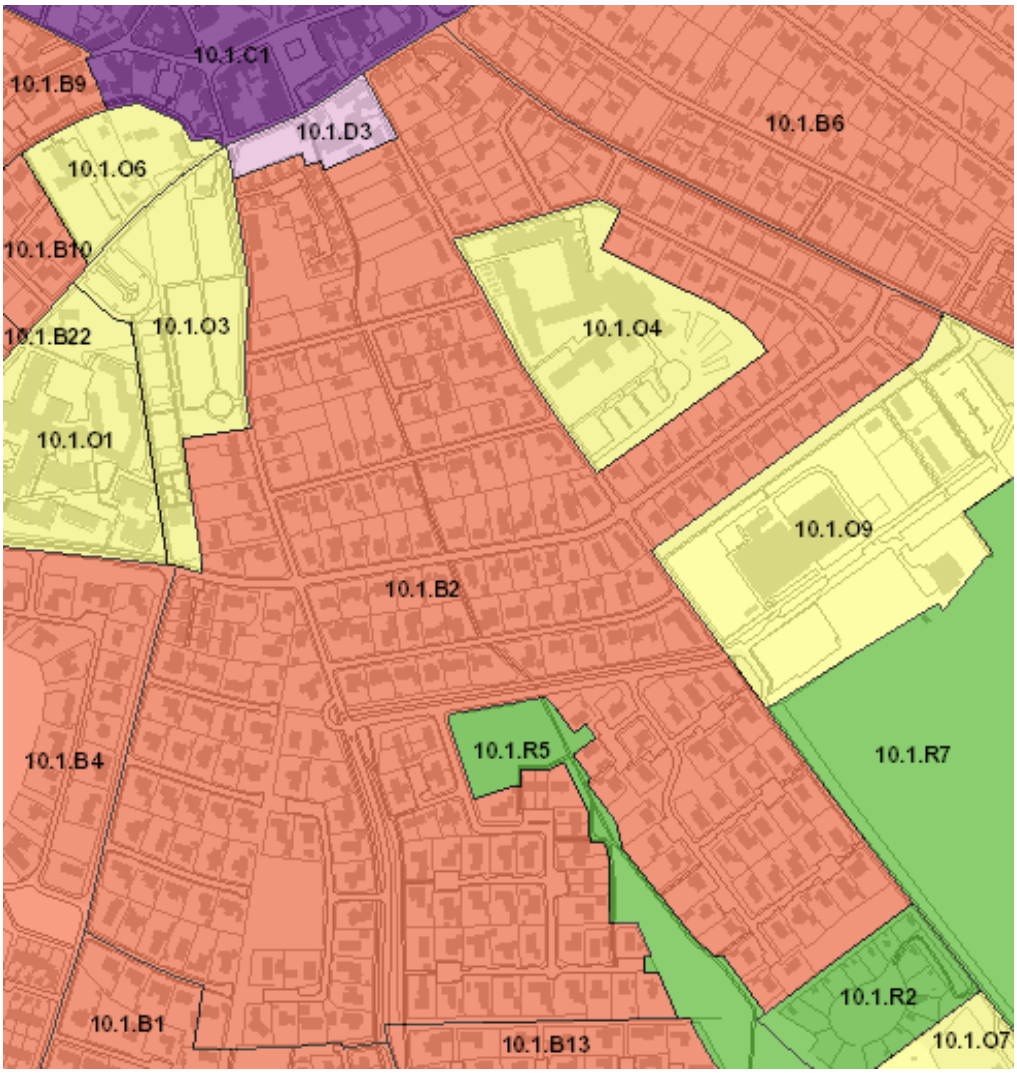
Trafik - Veje og stier
Stiforbindelser skal sikres

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.B2 Grydstedvej, Lundevej m.fl.



Mål

Området er et udbygget boligområde, som strækker sig fra bymidten og til de nye udstykninger mod syd. Det er målet at fastholde strukturen i området, så det fortsat kan være et attraktivt boligområde med en bynær placering og let adgang til byens servicefunktioner.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boligformål i form af traditionelle parcelhuse - åben/lav bebyggelse, og enkelte mindre delområder med tæt/lav bebyggelse.


Tæt/lav bebyggelse i området.

Der vil kunne etableres service- og erhvervstyper, der vil kunne indpasses i området

Anvendelse
Boliger (åben-lav/tæt-lav)

Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 30 for åben-lav og max. 40 for tæt-lav (60 for et delområde)

Etager: Max. 1½

Højde: Max. 8,5 m

Fælles opholdsareal: Min. 5% af områdets areal for åben-lav og 10% for tæt-lav

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Byudvikling, byomdannelse og klimatilpasning, se retningslinje 2.1.6

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3.

uden genevirkninger for omgivelserne. Dette skal reguleres nærmere i en lokalplan.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Byggemuligheder

For ejendommen matr. nr. 110, Nibe Bygrunde er der fastsat en max. bebyggelsesprocent på 60.

Trafik - Veje og stier

Tyvedalsstien går gennem området i nord-sydgående retning og videre til midtbyen. Dens vigtighed for sammenhængen i det overordnede stisystem skal styrkes, ligesom det skal sikres, at der fra de forskellige boligområder er tilgængelighed til Tyvedalsstien. Endvidere er stien langs Hestebakken central i forhold til den øst-vestgående trafik mod skole- og fritidsområdet ved Lundevej.



Tyvedalsstien ved Hestebakken

25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab
Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinje 5.2.3.

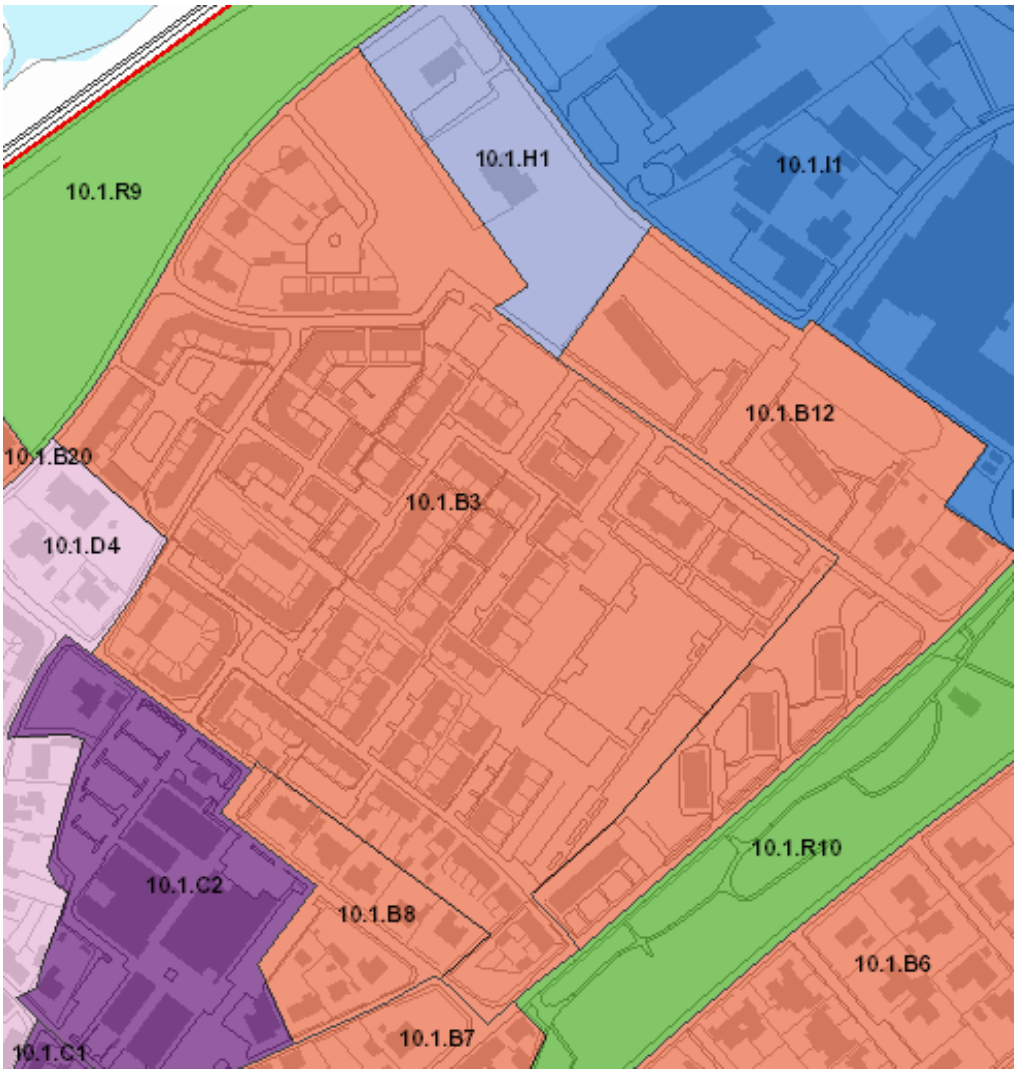
Trafik - Veje og stier
Stiforbindelser skal sikres

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.B3 Nørbækgade, Stadionvej m.fl.



Mål

Det er målet at videreudvikle området til bynært område, der i sit udtryk er en moderne fortolkning af købstadsbebyggelsen i den ældre del af byen, og som skaber en sammenhæng hertil.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boligformål i form af tæt-lav bebyggelse. Der kan etableres almindelige boliger, ældreboliger og andre kollektive anlæg, der kan indpasses i området, så der er mulighed for forskelligartede boligtyper i området.


Tæt-lav bebyggelse ud mod strandengen

Der kan endvidere etableres børneinstitution i

Anvendelse
Boliger (tæt-lav)
Enkeltstående butikker
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Bruttoetageareal: Max. 1.000 m² pr. dagligvarebutik og max. 250 m² pr. udvalgsvarebutik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.5

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent:). Max. 40 for tæt-lav.

Etager: Max. 1½

Højde: Max. 8,5 m

Fælles opholdsareal: 10% for tæt-lav

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Byudvikling, byomdannelse og klimatilpasning, se retningslinje 2.1.6

Grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinje 4.1.3

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3.

området. Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Miljø

Det skal sikres, at støjniveauet fra erhvervsområdet ved Østerlandsvej ikke overstiger gældende krav. I den gældende lokalplan er der fastlagt en støjbyggelinie på 55 meter, der skal medvirke til at sikre dette.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området er beliggende udenfor den del af byen, som er omfattet af den bevarende lokalplan. Med sin bynære beliggenhed er der dog en klar tilknytning til disse områder. Det skal derfor tilstræbes, at bebyggelsen i området udformes som en tæt-lav købstadsbebyggelse med klare fællestræk til netop de bevaringsværdige byområder.

Området rummer et meget stort friareal, der før omdannelsen til boligområde udgjorde det tidligere stadion. Det har nu en vigtig funktion som friareal - ikke bare for områdets beboere men i lige så høj grad for bebyggelserne i naboområderne.

25-04-2016

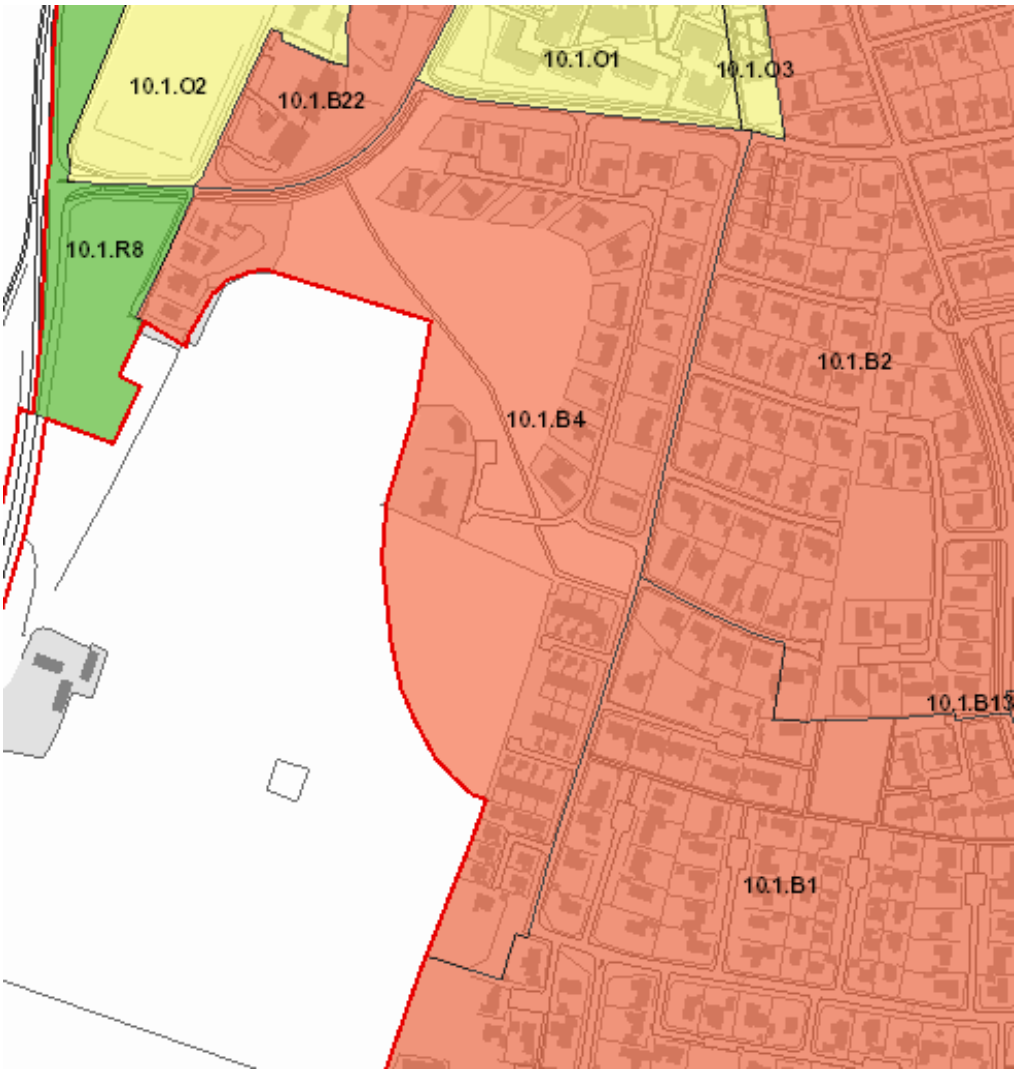
Arkitektur - Byrum og landskab
Bebygelsens udformning som købstadsbebyggelse skal fastholdes

Trafik - Veje og stier
Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.B4 Pindstruphøj m.fl.



Mål

Området er højtbeliggende i forhold til fjorden og omfatter et næsten udbygget parcelhusområde og et udbygget tæt-lavt område. Med sin beliggenhed i første række mod fjorden har området en attraktiv beliggenhed, til trods for at der ikke er direkte fjordudsigt fra boligerne.

Det er målet at styrke områdets karakter ved at værne om de store fælles friarealer, hvorfra nærheden til fjorden især fornemmes.

Anvendelse

Hovedparten af området er fastlagt til åben-lav beboelse i form af traditionelle parcelhuse og mod syd er der et mindre område fastlagt til tæt-lav. Området ved Godenshøj er stadig ved at


Parcelhusbebyggelse i området.

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Grundvandsbeskyttelse

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 30 for åben-lav. Max. 35 for tæt-lav.

Etager: Max. 1½ (i et delområde til åben-lav dog 2 etager)

Højde: Max. 8,5 m (ved 2 etager max. 7 meter)

Fælles opholdsareal: Min. 10% af områdets areal for åben-lav, 15% for tæt-lav.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3.

blive bebygget.

På det lavt liggende areal langs Søndergade ligger fire ældre ejendomme, der ikke har nogen fysisk tilknytning til det øvrige område.

Der vil kunne etableres service- og erhvervstyper, der vil kunne indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne. Dette skal reguleres nærmere i en lokalplan.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Byggemuligheder

I den gældende lokalplan for den nordlige del af området er der mulighed for i et delområde at lave bebyggelse i to etager, hvilket dog forudsætter en maksimal bygningshøjde på 7 meter.

Den eksisterende private vandværksboring kan fortsætte uændret. På sigt vil boringen dog blive sløjfet og erstattet af en boring i Sønderholm Plantage.

Miljø

Det skal sikres, at trafikstøjen ikke påfører boligerne et udendørs støjniveau på døgnbasis, der overstiger 58 dB(A).

Arkitektur - Byrum og landskab

De store friarealer centralt i parcelhusområdet har en meget central placering og funktion i området. Det er herfra man fornemmer kystnærheden og udsigten, og det er vigtigt at sikre disse forhold.



Fra områdets friarealer fornemmes tætheden til fjorden

Trafik - Veje og stier

På tværs af området - fra Solbakken til Sygehusvej - forløber områdets hovedsti Sandmandsstien. Den har en vigtig funktion både som en intern sti men også som en del af det samlede stisystem i Nibe, og den er derfor vigtig at opretholde.



Sandmandsstien løber tværs over det store friareal ved Pindstrup Høj

Arkitektur - Byrum og landskab
De attraktive grønne friarealer skal sikres. Udsigtskvaliteter skal sikres fra områdets friarealer.

Trafik - Veje og stier
Stiforbindelser skal sikres

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
By- og landzone

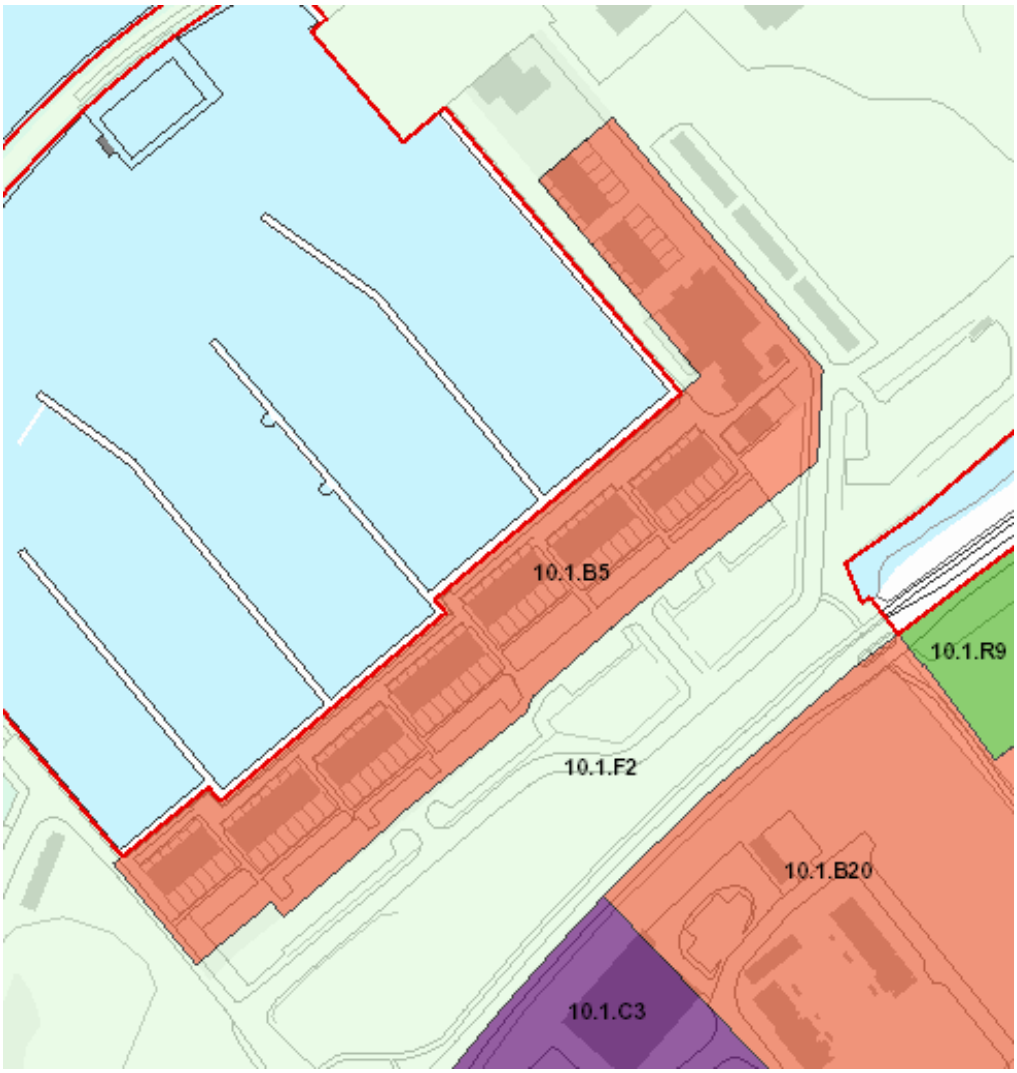
Zoneforhold

Syd for grundene på Pindstruphøj ligger et mindre område i landzone. Dette område skal ved en lokalplan overføres til byzone.

25-04-2016



10.1.B5 Bryggen



Mål

Det er målet at fastholde området som et attraktivt boligområde, der med sin direkte tilknytning til lystbådehavnen er en boligtype, der ikke tilbydes andre steder i området.



Boliger med tæt tilknytning til lystbådehavnen

Anvendelse

Områdets anvendelse er boligformål i form af tæt/lav bebyggelse. Området er fuldt udbygget, hvilket betyder 50 boliger i delområde a - langs den sydøstlige kaj og 10 boliger i delområde b - langs den nordøstlige kaj.



Området er placeret i tilknytning til havnen.

Anvendelse
Boliger (tæt-lav)
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder
Delområde a - sydøstkaj:

Etager: 2

Højde: Max. 7 meter

Delområde b - nordøstkaj:

Etager: 1

Højde: Max. 5 meter

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Byudvikling, byomdannelse og klimatilpasning, se retningslinje 2.1.6

Grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinje 4.1.3.

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3.

Der drives restaurant fra området. Denne anvendelse vil kunne fortsætte indenfor de eksisterende rammer, men der er ikke mulighed for at etablere yderligere tilsvarende funktioner indenfor boligområdets afgrænsning.



Iskiosken på havnen er åben om sommeren.

Byggemuligheder

I den gældende lokalplan er fastsat byggefelter, der angiver mulighederne for evt. byggeri.

Miljø

Det skal sikres, at trafikstøjen ikke påfører boligerne et udendørs støjniveau på døgnbasis, der overstiger 58 dB(A). I den gældende lokalplan er der fastsat en byggelinie på 50 meter fra Aalborgvej, som skal medvirke til at sikre dette.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelserne i området skal sikres, så offentlighedens til stadighed har adgang til arealerne, der er tilknyttet lystbådehavnen.

Parkering til boligerne finder sted i område 10.1.R4.

25-04-2016

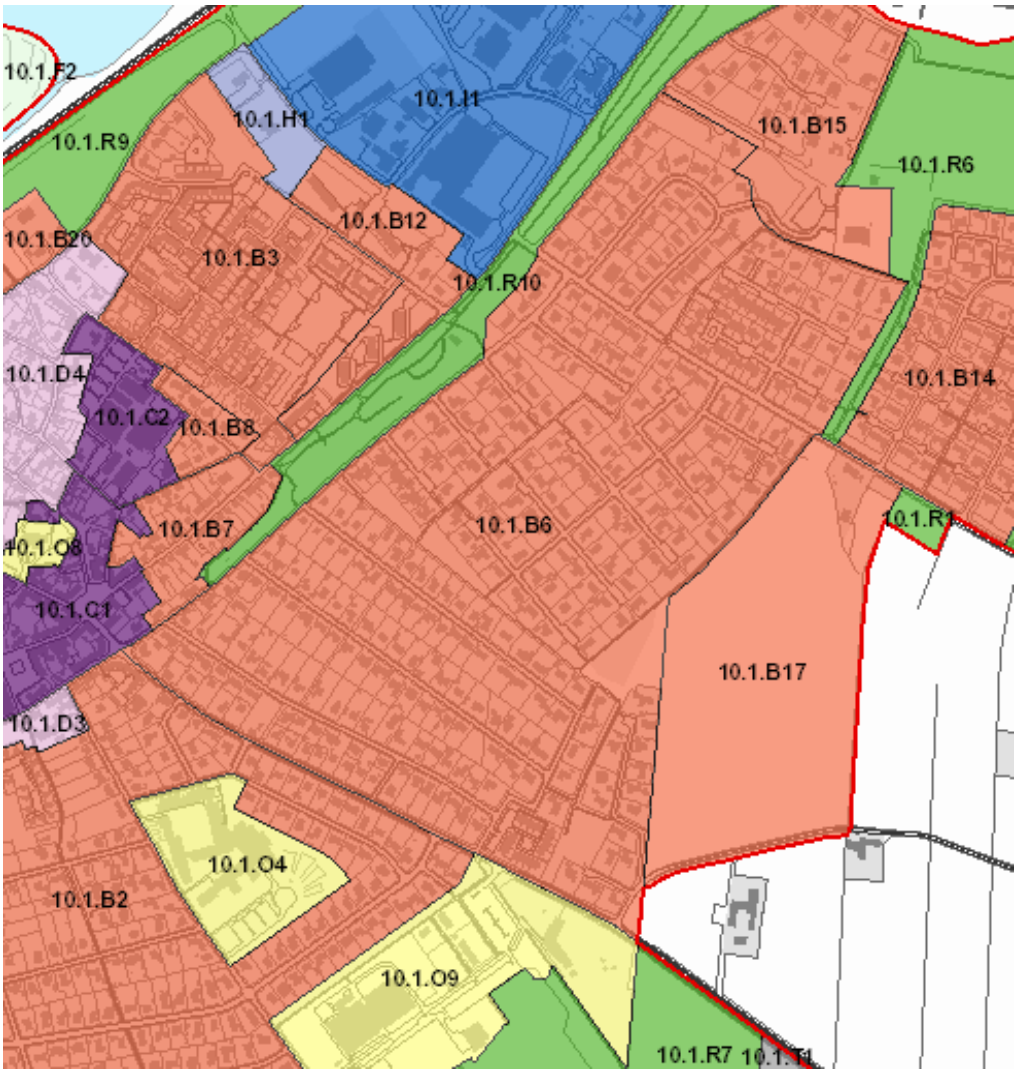
Trafik - Veje og stier
Stiforbindelser skal sikres.

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.B6 Området mellem Hobrovej, Hovvej og Høje Nibe



Mål

Området er et fuldt udbygget boligområde, hvor det er målet at fastholde områdets struktur med blandt andet gode stiforbindelser til de øvrige dele af byen.



Boligområdet ved Parkvej

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boligformål. Langt den overvejende del af området anvendes til traditionelle parcelhuse, men der er dog to mindre områder, som er udbygget med tæt-lav boliger.



Legeplads og grøntområde ved Skalstien

Anvendelse
Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Grundvandsbeskyttelse

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent:
Max. 30 for åben-lav
Max. 35 for tæt-lav

Etager: Max. 1½

Højde: Max. 8,5 m

Fælles opholdsareal:
Min. 5% af områdets areal for åben-lav og 10 % for tæt-lav

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter

Grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinje 4.1.3

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3.

Der vil kunne etableres service- og erhvervstyper, der vil kunne indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne. Dette skal reguleres nærmere i en lokalplan.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Miljø

Umiddelbart nordvest for den nordligste del af området ligger et større erhvervsområde. Afstanden er dog minimum 60 meter, men det skal sikres, at støjkravene for erhvervsområdet overholdes og dermed ikke medfører gener i boligområdet.

Trafik - Veje og stier

Der er tre vigtige stiforløb i området som har en central funktion i forhold til at sikre sammenhæng i det overordnede stisystem i byen. Skolestien mellem svømmehallen og skolen forløber på langs af hele området, Skalstien mellem Skalskoven og hallerne forløber på langs af hele områdets østlige afgrænsning og Møllestien - som blandt andet forbinder de to andre stier - forløber på tværs af området mod midtbyen.



Møllestien - grønt område



Skolestien

Arkitektur - Byrum og landskab
Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinje 5.2.3

Trafik - Veje og stier
De overordnede stiforbindelser skal sikres

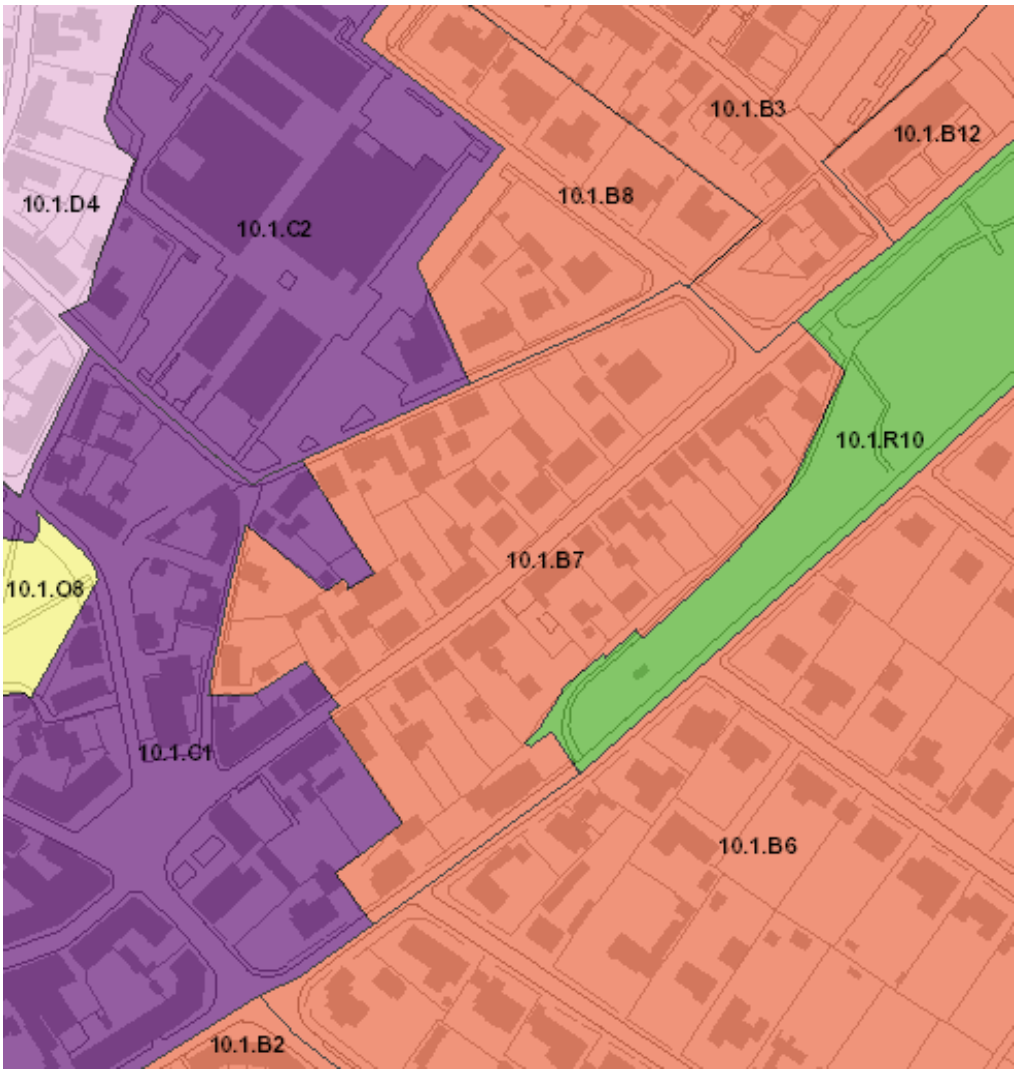
Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

25-04-2016

10.1.B7 Nørregade



Mål

Området består af en tæt bymæssig købstadsbebyggelse, og det er målsætningen af bevare og udvikle området med udgangspunkt i den gældende bevarende lokalplan for midtbyen.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boligformål i form en tæt-lav købstadsbebyggelse.

Der vil kunne etableres service- og erhvervstyper, der vil kunne indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne. Dette skal reguleres nærmere i en lokalplan.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Anvendelse

Boliger (tæt-lav)
Enkeltstående butikker
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Bruttoetageareal: Max. 1.000 m² pr. dagligvarebutik og max. 250 m² pr. udvalgsvarebutik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.5

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 50 for området og max. 80 for den enkelte ejendom

Etager: Max. 2½

Højde: Max. 8,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3.

Miljø

Det skal sikres, at trafikstøjen ikke påfører boligerne et udendørs støjniveau på døgnbasis, der overstiger 58 dB(A).

Arkitektur - Byrum og landskab

Området er fuldt udbygget. Renovering eller genopførelse af bebyggelse i området skal ske efter bestemmelserne i den bevarende lokalplan og i respekt for købstadsmiljøet i midtbyen.

25-04-2016

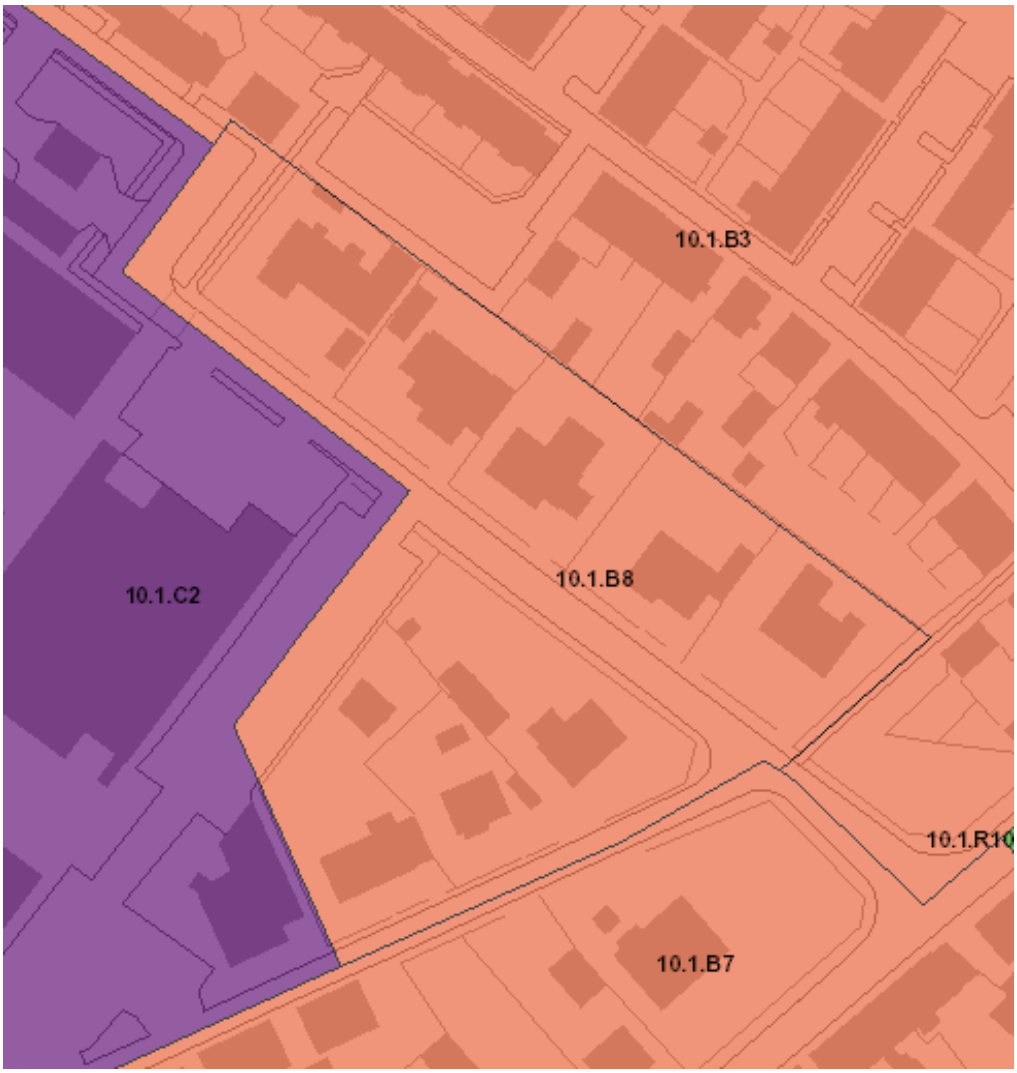
Arkitektur - Byrum og landskab
Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinje 5.2.3

Trafik - Veje og stier
Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.B8 Toften m.fl.



Mål

Det er målet at fastholde området som et boligområde med en attraktiv beliggenhed i bymidten.

På længere sigt kunne den del af området, der ligger langs Ll. Nørregade omdannes - eksempelvis som en randbebyggelse, der har en større sammenhæng til centerområdet. Det kunne medvirke til at skabe en bedre sammenhæng i området - både mod Ll. Nørregade og mod parkeringsarealerne i centret.



Boligområdets afgrænsning mod parkeringsarealet ved centerområdet

Anvendelse

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Enkeltstående butikker
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Bruttoetageareal: Max. 1.000 m² pr. dagligvarebutik og max. 250 m² pr. udvalgsvarebutik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.5

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 30

Etager: Max. 1½

Højde: Max. 8,5 m

Miljø

Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3

Områdets hovedanvendelse er boligformål i form af åben-lav bebyggelse. Boligerne er placeret på lidt større grunde end der ellers er tilfældet for den centrale del af midtbyen, og det giver området en særlig karakter.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Miljø

Området ligger direkte i tilknytning til parkeringsarealer og tilkørselsveje til butiksområdet ved Toften. Det skal sikres, at trafikstøjen ikke påfører støjgener på døgnbasis, der overstiger 58 dB(A).

Arkitektur - Byrum og landskab

Området er fuldt udbygget. Renovering eller genopførelse af bebyggelse i området skal ske efter bestemmelserne i den bevarende lokalplan og i respekt for købstadsmiljøet i midtbyen.

Trafik - Veje og stier

Ll. Nørregade og Toften er vigtige tilkørselsveje til de store parkeringsarealer i centerområdet. Det er vigtigt, at deres funktion i den forbindelse opretholdes, da de har en vigtig rolle i trafikstrukturen i og omkring bymidten.

25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab
Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinje 5.2.3

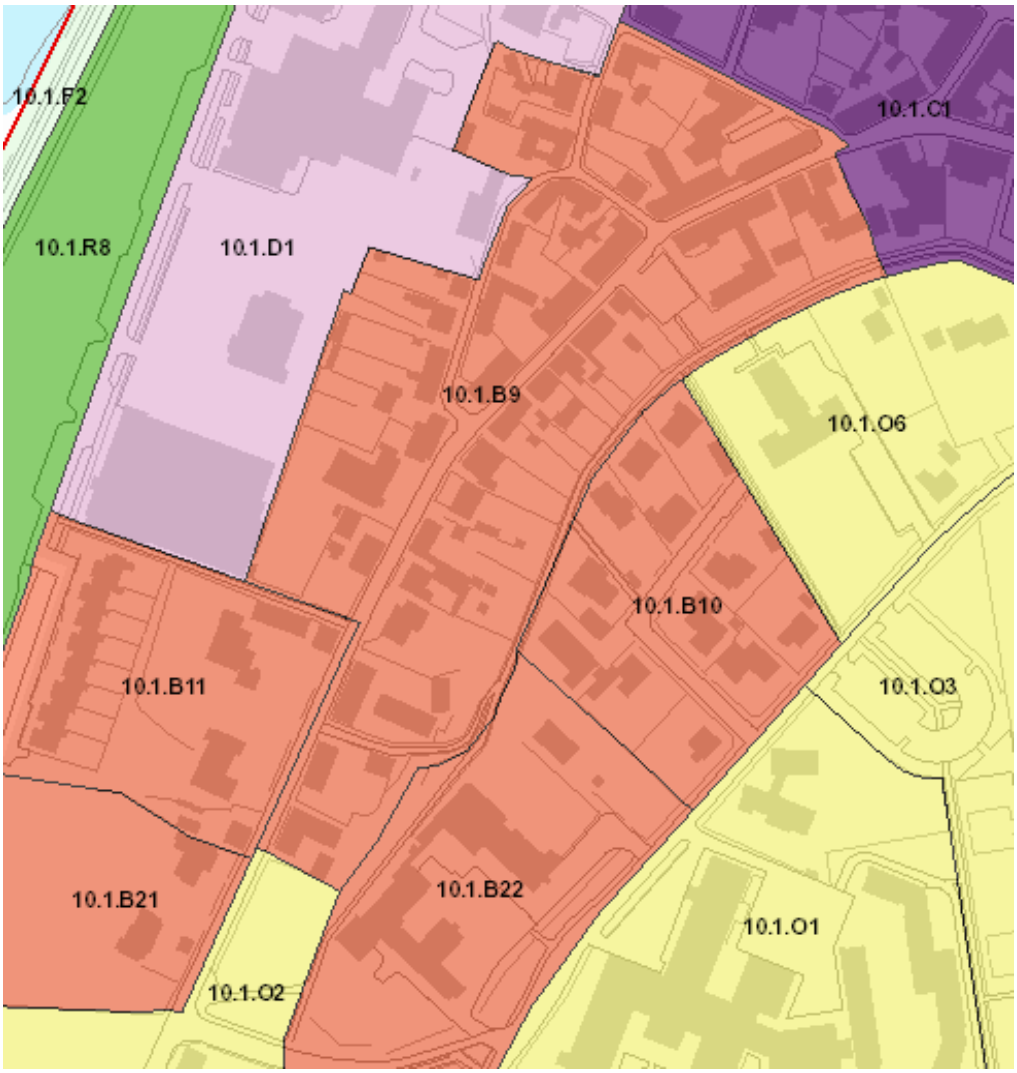
Trafik - Veje og stier
Vejenes funktion som tilkørselsveje skal opretholdes

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.B9 Søndergade, Kildegade m.fl.



Mål

Området er karakteriseret ved sine snævre gader og tætte bymæssige bebyggelse. Det er målsætningen at bevare og udvikle området med udgangspunkt i den gældende bevarende lokalplan for midtbyen.


Søndergade

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boligformål i form af en tæt-lav købstadsbebyggelse.

Området er ikke velegnet til erhverv i større målestok. Men der vil kunne etableres service- og erhvervstyper, der vil kunne indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne, og eksisterende virksomheder vil kunne sikres en udvidelsesmulighed. Dette skal reguleres nærmere i en lokalplan.

Anvendelse
Boliger (tæt-lav)
Enkeltstående butikker
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Bruttoetageareal: Max. 1.000 m² pr. dagligvarebutik og max. 250 m² pr. udvalgsvarebutik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.5

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 30 for området og max. 80 for den enkelte ejendom

Etager: Max. 2½

Højde: Max. 8,5 m for bebyggelse i 1½ etage og max. 10 m for bebyggelse i 2½ etage

Fælles opholdsareal: 10% for tæt-lav

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinje 4.1.3.
Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Miljø

Det er hovedsageligt i forhold til trafikken på Kildegade at der skal være opmærksomhed på eventuelle støjgener, da den er en vigtig tilkørselsvej til midtbyen.

Arkitektur - Byrum og landskab

Den gamle istidsskrænt udgør den østlige afgrænsning af området. Det er vigtigt, at værne om dette markante element i byen, så den markante udformning fastholdes.



Udsigt over området fra istidsskrænten

Området er stort set fuldt udbygget. Renovering eller genopførelse af bebyggelse i området skal ske efter bestemmelserne i den bevarede lokalplan og i respekt for købstadsmiljøet i midtbyen.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelsen, der forløber langs den øverste kant af istidsskrænten - Over Sønderbakken, skal sikres som en vigtig del af den sammenhængende stistruktur i byen. Ligeledes skal forbindelserne fra Søndergade til stien sikres.



Stiforbindelse til Over Sønderbakken og istidsskrænten

Kildegade er en af de centrale gader, der fungerer som adgangsvej til bymidten, og det er vigtigt at sikre denne funktion som en del af den overordnede trafikstruktur.

25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab
Istidsskrænten markante udformning skal sikres

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinje 5.2.3.

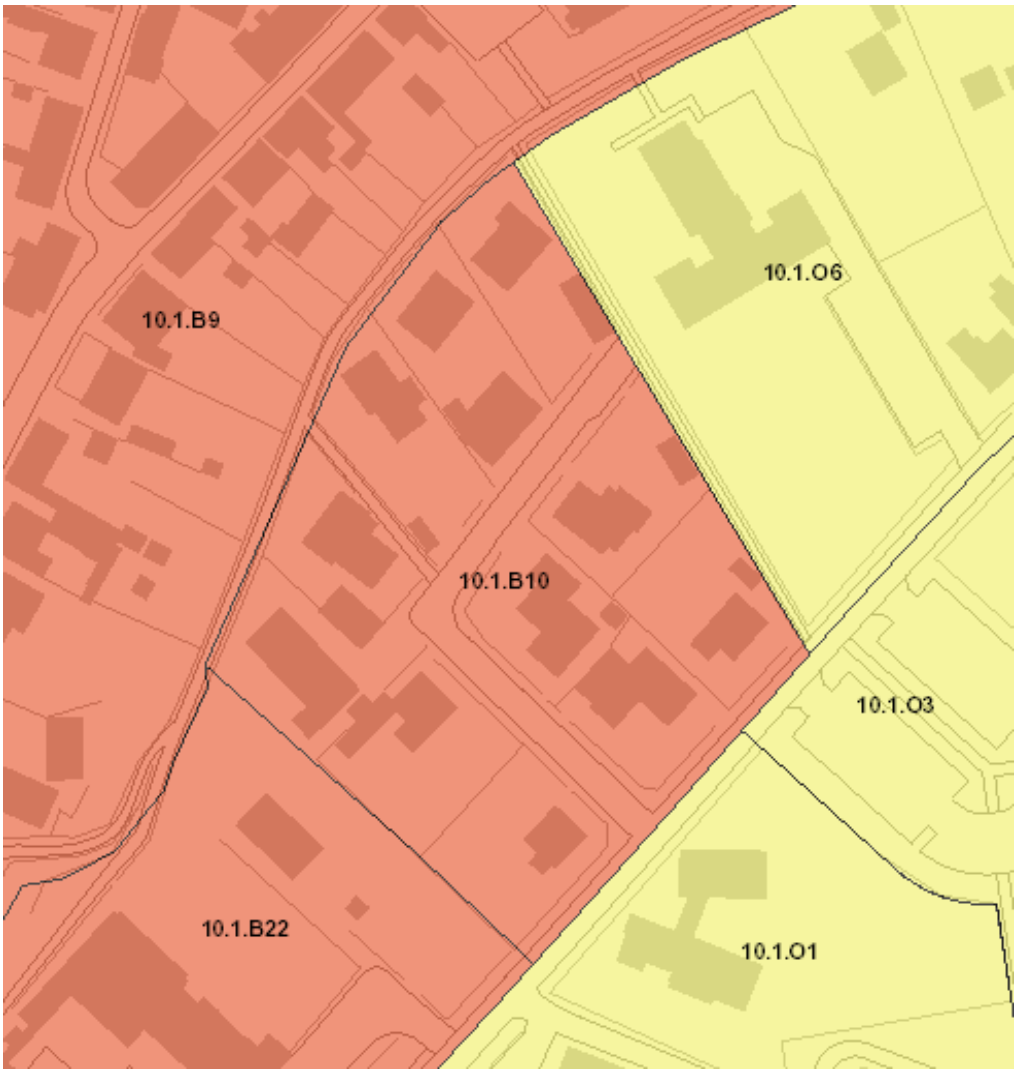
Trafik - Veje og stier
Stiforbindelser skal sikres

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.B10 Sønderbakken



Mål

Området er et udbygget mindre parcelhusområde, der ligger på toppen af istidsskrænten hævet over midtbyen. Det er målsætningen, at området skal videreføres uændret.



Udsigt over byen

Anvendelse

Anvendelse
Boliger (åben-lav)
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 30

Etager: Max. 1½

Højde: Max. 8,5 m

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Grænseværdier for støj fra veje, retningslinje 13.3.

Områdets hovedanvendelse er boligformål i form af traditionelle parcelhuse - åben/lav bebyggelse.

Der vil kunne etableres service- og erhvervstyper, der vil kunne indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne. Dette skal reguleres nærmere i en lokalplan.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Miljø

Det skal sikres, at trafikstøjen fra Sygehusvej ikke påfører boligerne et udendørs støjniveau på døgnbasis, der overstiger 58 dB(A).

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelsen, der forløber langs den øverste kant af istidsskrænten - Over Sønderbakken, skal sikres som en vigtig del af den sammenhængende stistruktur i byen.



Over Sønderbakken - stien på kanten af istidsskrænten

25-04-2016

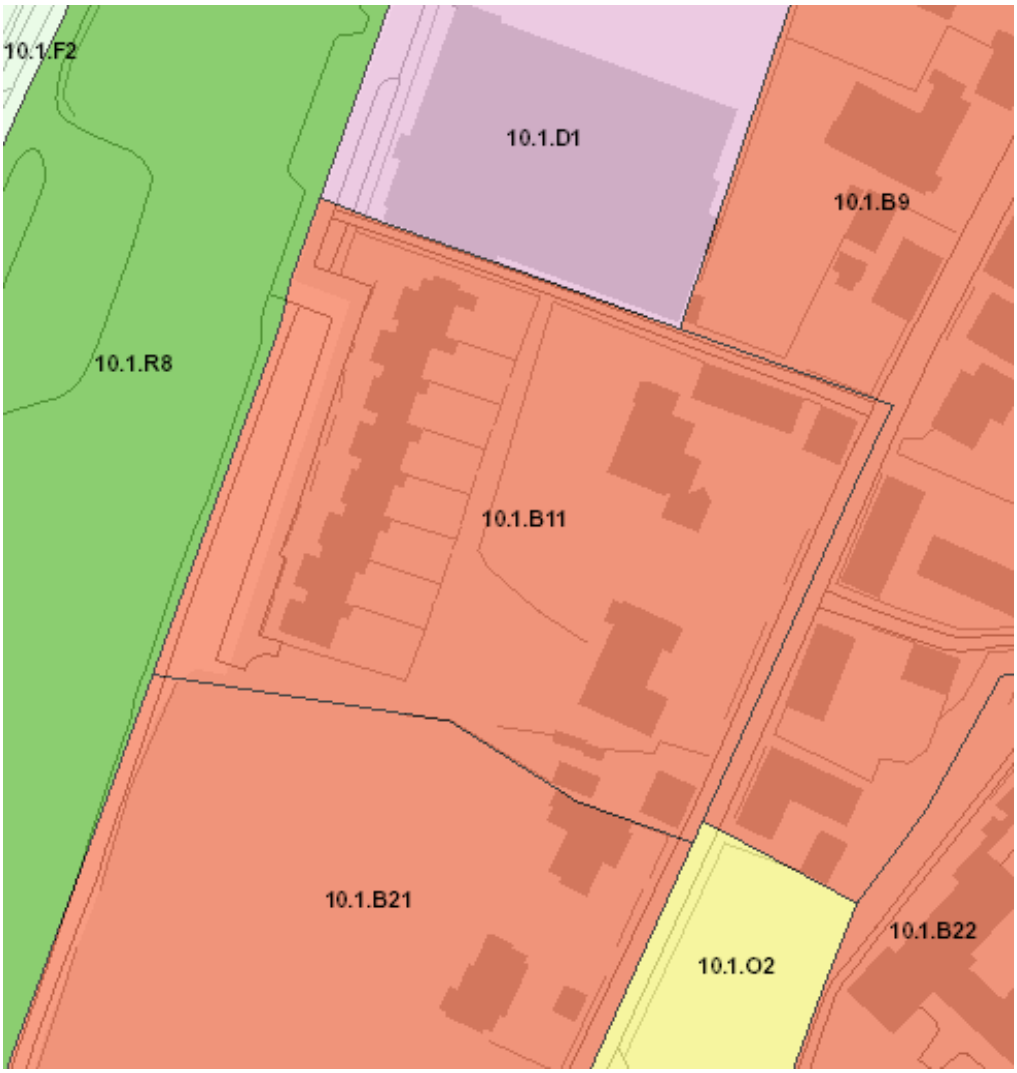
Trafik - Veje og stier
Stiforbindelser skal sikres

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.B11 Søndergade og Koldsmindevej



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 fastholde og styrke sammenhængen med fjorden som et markant element i området.



Området grænser op til Banestien og strandengen

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boligformål - mod Koldsmindevej tæt-lav bebyggelse og mod Søndergade åben-lav bebyggelse med store villaer.

Der vil kunne etableres service- og erhvervstyper, der vil kunne indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne, hvilket ligeledes gælder videreførelse af eksisterende

Anvendelse
Boliger (åben-lav/tæt-lav)
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 30 for åben-lav og max. 50 for tæt-lav.

Etager: Max. 2½

Højde: Max. 8,5 m

Fælles opholdsareal: 10% for tæt-lav

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3.

erhverv. Dette skal reguleres nærmere i en lokalplan.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Miljø

Det skal sikres, at trafikstøjen - særligt fra omfartsvejen - 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.

Trafik - Veje og stier

Langs den nordlige afgrænsning af området forløber Roklubstien som forbinder Søndergade med Koldsmindevej og videre til roklubben. Denne forbindelse skal sikres, da den både har en funktion i forhold til at skabe forbindelse til roklubben og i forhold til at skabe sammenhæng i byens overordnede stisystemer.



Roklubstien fra Søndergade

25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab
Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinje 5.2.3.

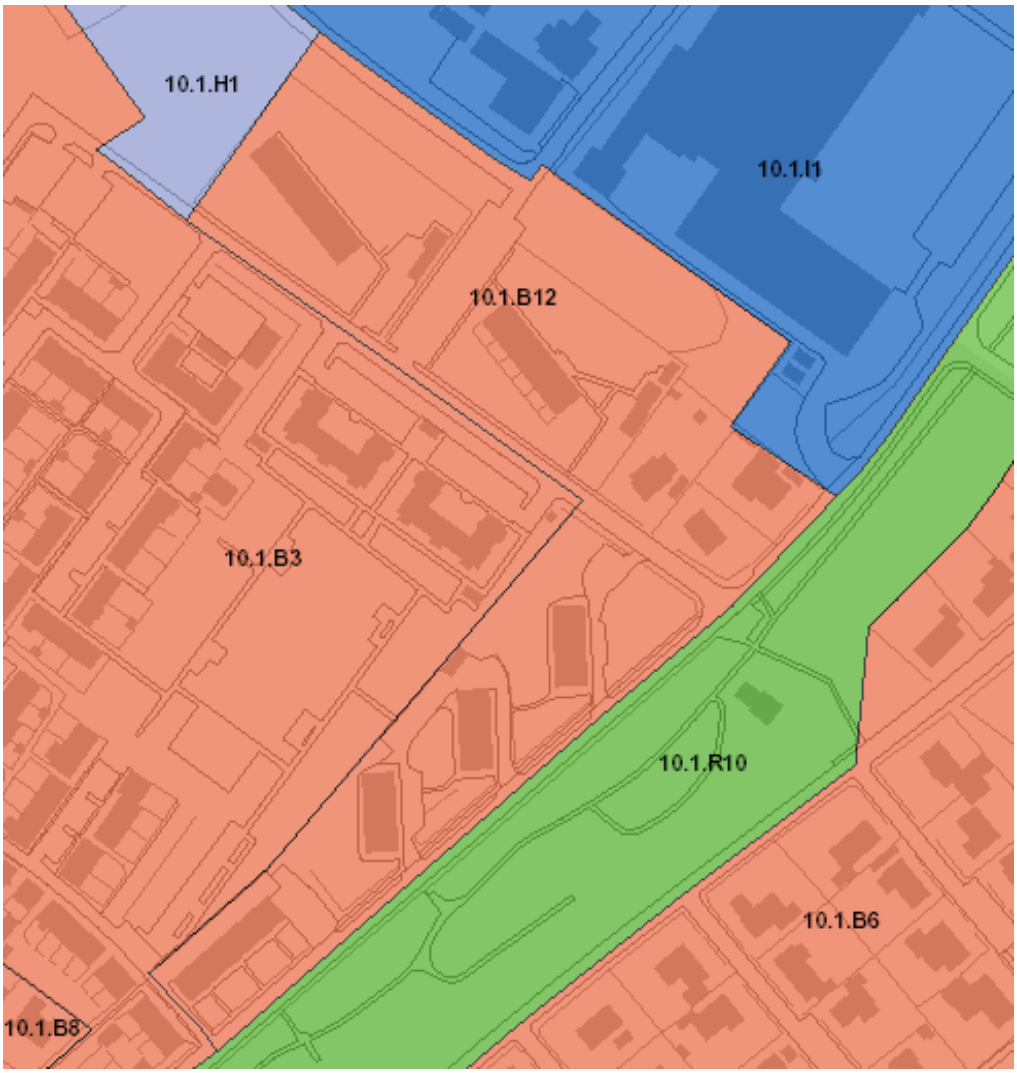
Trafik - Veje og stier
Stiforbindelser skal sikres

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.B12 Nørregade og Stadionvej



Mål

Området er et fuldt udbygget boligområde, og det er målet at fastholde områdets funktion og udformning som et bynært område tæt på rekreative arealer.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boligformål - primært i form af etageboliger men også et mindre område med tre traditionelle parcelhuse - åben/lav bebyggelse.

Der vil kunne etableres service- og erhvervstyper, der vil kunne indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne. Dette skal reguleres nærmere i en lokalplan.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Anvendelse
Boliger (etage/åben-lav)

Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 30 for åben-lav og max. 50 for etage.

Etager: Max. 2 for åben-lav og max. 3 for etage.

Højde: Max. 8,5 m for åben-lav og max. 14 for etage.

Fælles opholdsareal: Min. 5% af områdets areal for åben-lav og 15% for etage.

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinje 4.1.3.

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3.

Miljø

Det skal sikres, at trafikstøjen - særligt fra Nørregade - ikke påfører boligerne et udendørs støjniveau på døgnbasis, der overstiger 58 dB(A).

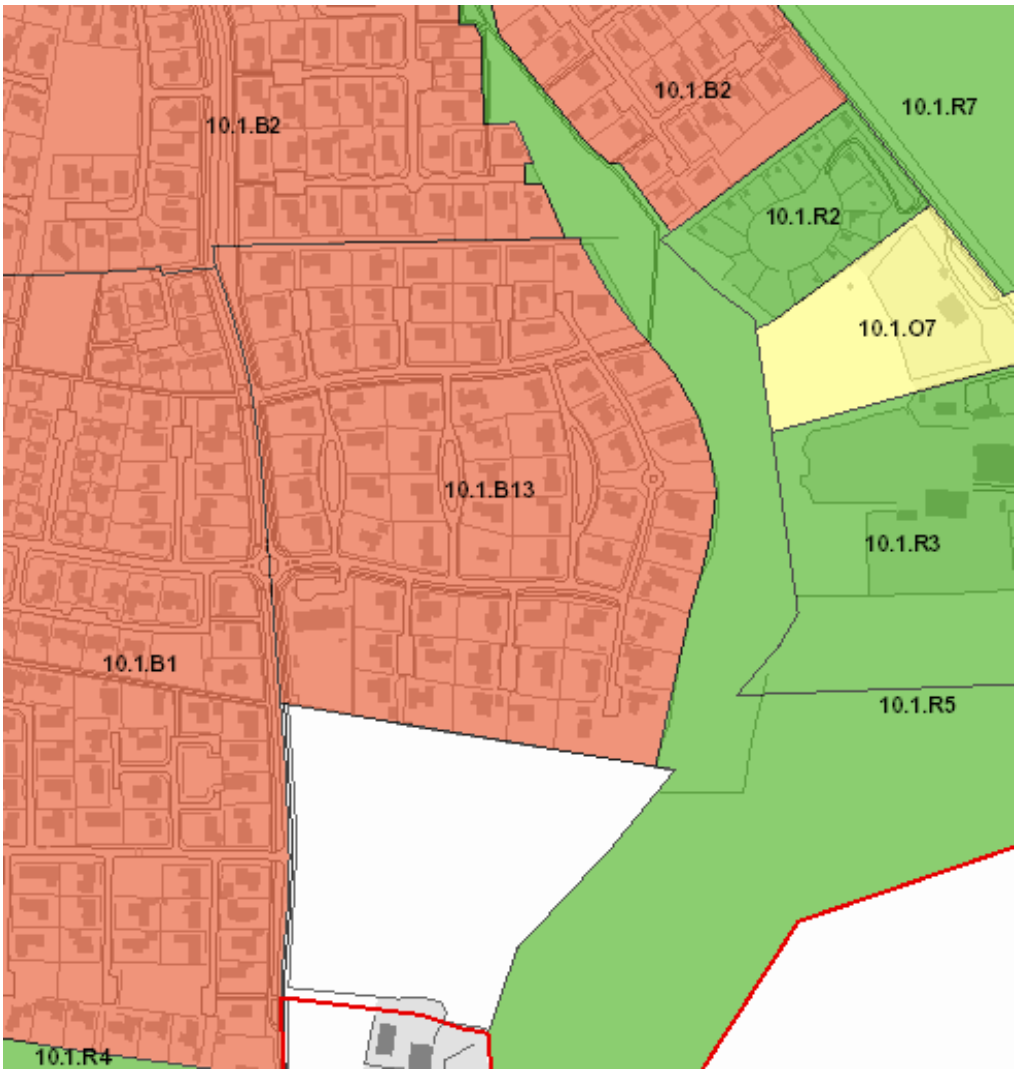
25-04-2016

Trafik - Veje og stier
Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.B13 Eventyrbakken



Mål

Området ved Eventyrbakken er stort set fuldt udbygget. Det er målet at fastholde området med en åben karakter, der med sin beliggenhed tæt på skole, institutions- og fritidsområde samt nuværende og fremtidige rekreative friarealer er et attraktivt område for særligt børnefamilier.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boligformål i form af traditionelle parcelhuse - åben/lav bebyggelse. I den sydvestlige del af området ligger en nyetableret børneinstitution.

Der vil kunne etableres service- og erhvervstyper, der vil kunne indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne. Dette skal reguleres nærmere i en lokalplan.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der

Anvendelse
Boliger (åben-lav/tæt-lav)

Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Grundvandsbeskyttelse

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 30 for åben-lav og max. 45 for tæt-lav.

Etager: Max. 1½ for åben-lav, max. 2 for tæt-lav

Højde: Max. 8,5 m

Fælles opholdsareal: Min. 5% af områdets areal for åben-lav og 10% for tæt-lav

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Der kan ikke etableres grundvandstruende aktiviteter

gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Trafik - Veje og stier

Tyvedalsstien, som forløber øst for området, har en meget central funktion i den overordnede stistruktur i byen.

Ved etablering af byudviklingsområde syd for Eventyrbakken skal stiforbindelserne føres videre til dette område.



Tyvedalsbækken løber i området øst for Eventyrbakken.

25-04-2016

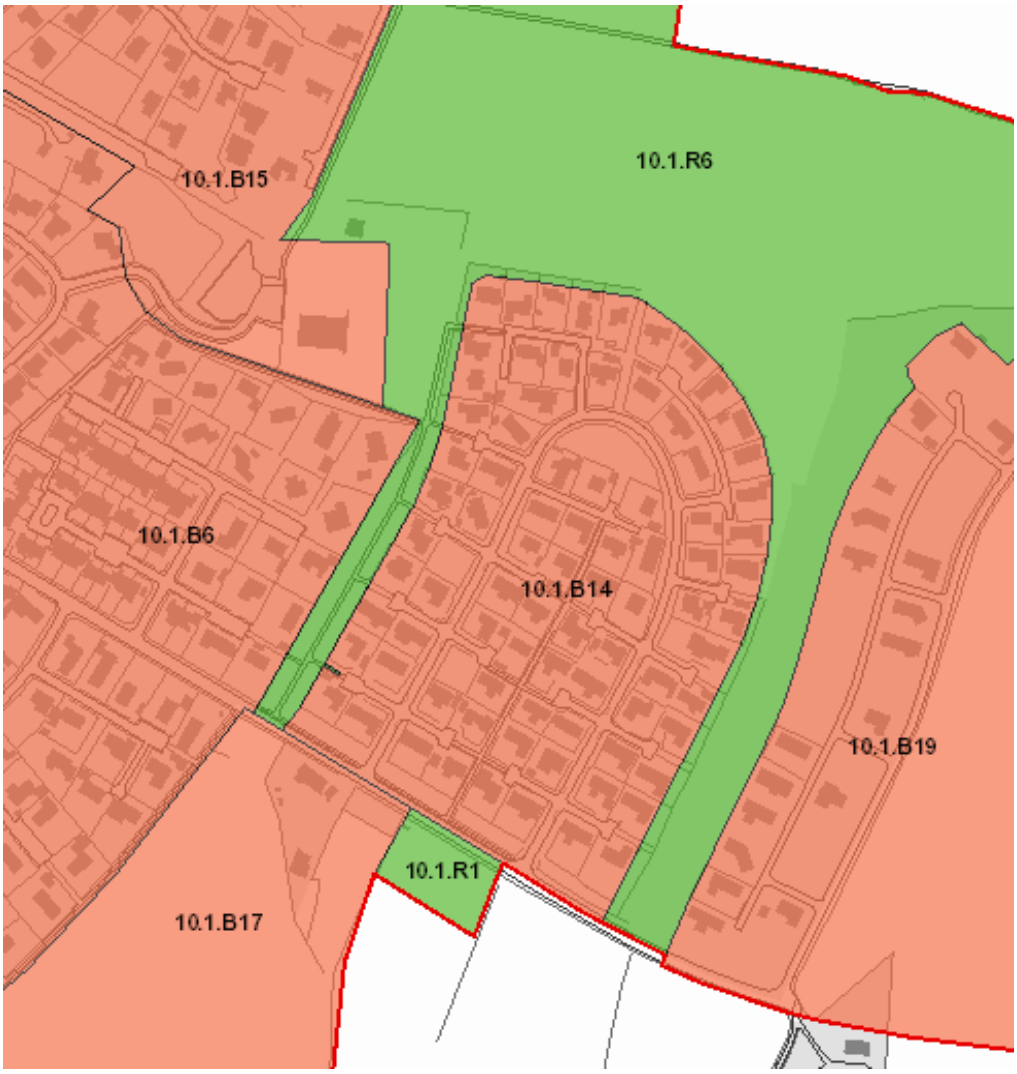
Trafik - Veje og stier
Stiforbindelser skal sikres.

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.B14 Skovbakken



Mål

Området ved Skovbakken er stort set udbygget. Området er beliggende på en sydvendt skråning, hvorfra der er en langstrakt udsigt over landskabet og til dels fjorden. Det er målet at fastholde og styrke disse forhold, som sammen med beliggenheden direkte op ad de rekreative arealer ved Skalskoven er med til at gøre området til et attraktivt sted at bo.



Skovbakken set fra syd. Tydeligt at området ligger på bakken op mod Skalskoven.

Anvendelse

Anvendelse
Boliger (åben-lav)

Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 30

Etager: Max. 2
Højde: Max. 8,5 m

Fælles opholdsareal: Min. 10% af områdets areal

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3.

Områdets hovedanvendelse er boligformål i form af traditionelle parcelhuse - åben/lav bebyggelse.

Der vil kunne etableres service- og erhvervstyper, der vil kunne indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne. Dette skal reguleres nærmere i en lokalplan.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.



Skovbakken og Skalhøje set fra luften

Arkitektur - Byrum og landskab

Ud over de udsigtsmæssige kvaliteter fra området er det meget skovnært, hvilket skal styrkes yderligere. Områderne mellem Skalskoven og boligerne er således forbeholdt skovtilplantning. Områderne øst og vest for Skovbakken er udlagt til grønne kiler der skaber forbindelse mellem fremtidigt boligområde mod syd og Skalskoven i nord.



Den grønne forbindelse mellem mellem Skovbakken og Skalhøje.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser øst og vest for området skal sikre adgang fra fremtidigt boligområde mod syd til det rekreative område ved Skalskoven.



Stiforbindelsen vest for Skovbakken skaber forbindelse til Skalskoven

Trafik - Veje og stier
De overordnede stiforbindelser skal sikres

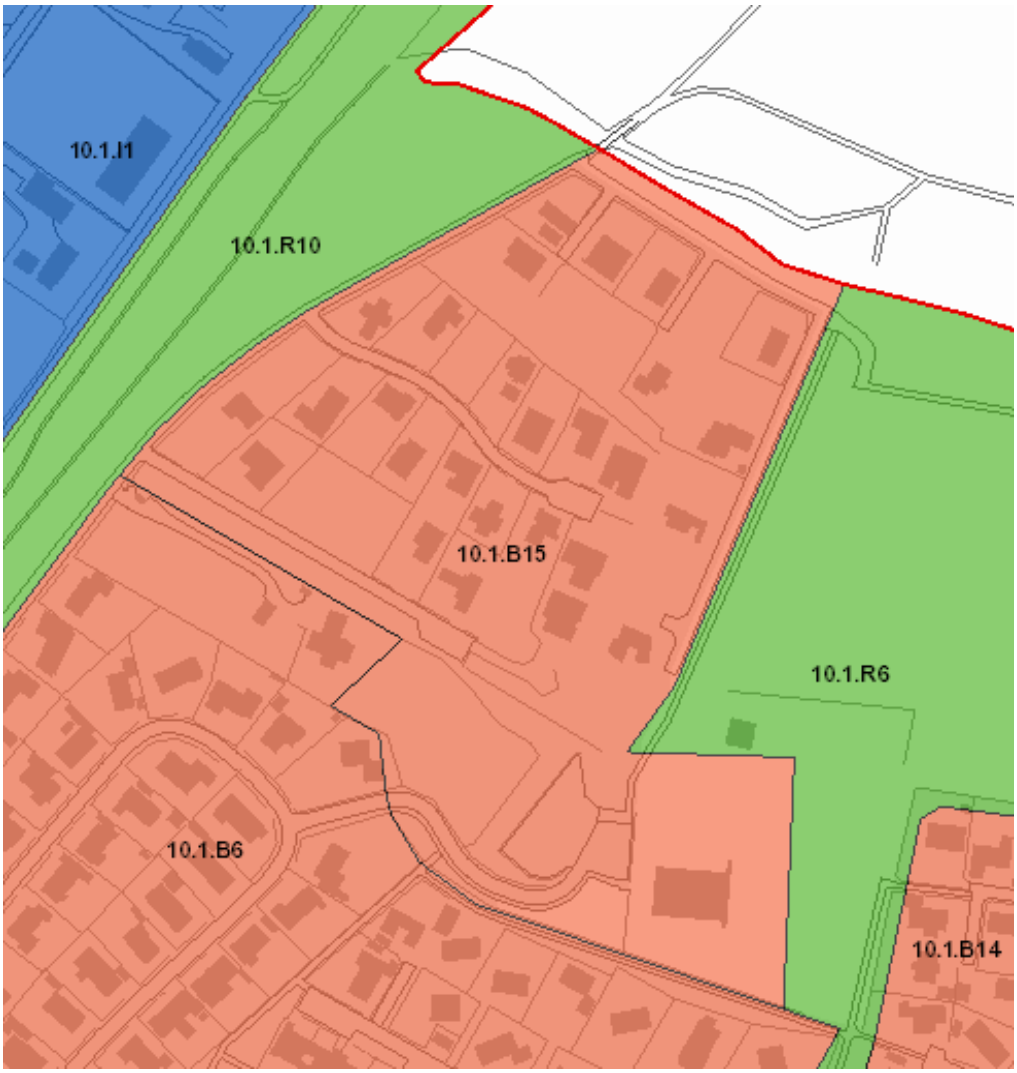
Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

25-04-2016

10.1.B15 Høje Nibe



Mål

Området er meget kuperet skrånende mod fjorden, hvilket giver grundlag for at lave et attraktivt boligområde med udsigtsvillaer, som har naturen og store rekreative arealer lige uden for døren.


Udsigt til fjorden fra Høje Nibe.

Det er målet at udvikle området ud fra de ganske særlige kvaliteter, der er tilstede i området.

I den sydlige del af området ligger svømmehallen og i dette område er der mulighed for yderligere boligbebyggelse.

Anvendelse

Anvendelse
Boliger (åben-lav, tæt/lav, etage)

Fritidsanlæg
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 30 (for etage max. 40)

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m (dog max. 15 m for svømmehal)

Fælles opholdsareal: Min. 5% af områdets areal

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinje 4.1.3.

Områdets hovedanvendelse er boligformål i form af åben/lav, tæt/lav eller etage-bebyggelse.

Denne hovedanvendelse er også gældende for området, hvor svømmehallen er beliggende. Hvis svømmehallen på et tidspunkt flyttes til en anden placering i byen, vil der således kunne etableres boliger på området. Dette skal reguleres nærmere i en lokalplan.

Der vil kunne etableres service- og erhvervstyper, der vil kunne indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne. Dette skal reguleres nærmere i en lokalplan.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Byggemuligheder

Byggeri skal placeres 30 meter fra skovbrynet mod nord.

Miljø

Umiddelbart nordvest for den nordligste del af området ligger et større erhvervsområde. Afstanden er dog minimum 70 meter, men det skal sikres, at støjkravene for erhvervsområdet overholdes og dermed ikke medfører gener i boligområdet.

Den årligt tilbagevendede Nibe Festival har en del af sine aktiviteter op til området, hvilket i en kortere periode giver anledning til nogle støjgener. Det giver dog ikke anledning til at fastsætte skærpede miljøkrav i den forbindelse.

Arkitektur - Byrum og landskab

De udsigtskiler, der er opstået som en følge af beliggenheden af veje og fællesarealer, skal fastholdes og styrkes som et markant element i hele bebyggelsen.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser fra de fælles friarealer i området og til byens overordnede stisystem og de omkringliggende rekreative arealer skal sikres.



Stiforbindelse øst for området skaber forbindelse til Skalskoven og de rekreative arealer.

25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab
Udsigtskiler skal sikres

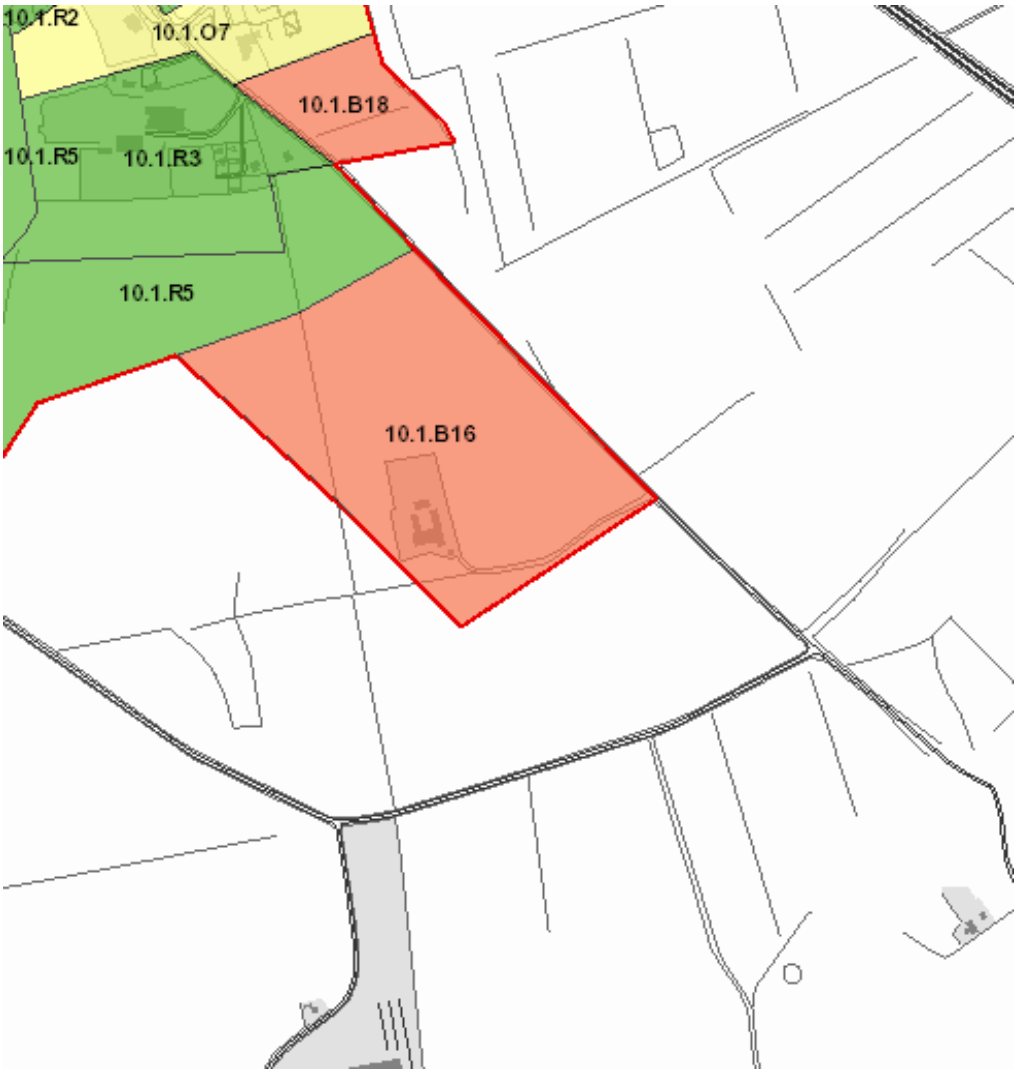
Trafik - Veje og stier
Stiforbindelser skal sikres

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.B16 Lundevej syd



Mål

Det er et mål at skabe et nyt boligområde i byen som samtidig skal have en naturlig kobling til den eksisterende by via infrastruktur og grønne områder.

Der må gerne eksperimenteres med bæredygtige alternativer til parcelhusbyggeri i området, hvilket kan være med til at skabe en større variation i boligtyperne i området.

Området er beliggende i et kuperet område sydøst for Nibe. I store dele af området er der en langstrakt udsigt over landskabet, byen og fjorden. Det er målet at fastholde og styrke disse forhold, som sammen med



Området set fra det sydøstlige hjørne. Fjorden ses i baggrunden.



Området set fra Lundevej.

Anvendelse
Boliger (åben-lav/tæt-lav)

Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 30 for åben-lav og 35 for tæt-lav

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Fælles opholdsareal: Min. 10% af områdets areal for åben-lav, 15% for tæt-lav

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinje 4.1.3.

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3.

Der kan muligvis etableres LAR-løsning i området (se Byudviklingsplan).

beliggenheden direkte op ad de rekreative arealer og fritidsområde mod nord er med til at gøre området til et attraktivt sted at bo.



Eksempel på en anden boform end parcelhusbyggeri, som evt. vil kunne indpasses i området.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boligformål. Der kan etableres tæt/lav eller åben/lav bebyggelse i området.



Set fra Korsbjerghøjvej i syd kan det fornemmes at området er kuperet. Der løber en dal gennem området som evt. kunne friholdes for byggeri og udgøre et rekreativt element i området.

Dele af området skal anvendes som rekreativt areal og udgøre et samlingssted i området og indgå som LAR-løsning for området.

Den del af området, der er højest beliggende i terrænet (længst mod sydøst) bør friholdes for bebyggelse, således at områdets særlige udsigtskvalieter bevares for gående/cyklende.

Der vil kunne etableres service- og erhvervstyper, der vil kunne indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne. Dette skal reguleres nærmere i en lokalplan.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Byggemuligheder

I forbindelse med udnyttelsen af området til boliger skal der tages hensyn til eventuelle lugtgener fra en større landbrugsejendom syd for området. Der er fastsat en lugtgenegrænse for husdyrbrug alt efter hvor mange dyreenheder, de er godkendt til. Ved at tage højde for det gældende afstandskrav i en lokalplan kan eventuelle fremtidige konflikter imødegåes. Ved at friholde boligområdet for byggeri mod sydøst kan generne og dermed risikoen for konflikter mindskes yderligere.

Miljø

Tidligere har der været forbehold for udnyttelsen af området til boligbebyggelse på grund af grundvandsinteresserne i området. Kildepladsen flyttes til en ny boring i Sønderholm Plantage, hvilket åbner for udnyttelsen af området. Området er dog fortsat beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser, og der skal således tages hensyn til

Arkitektur - Byrum og landskab
Der skal sikres udsigtskiler til fjorden og landskabet

En samlet lokalplan for området skal fastlægge principper for disponering af bebyggelser, veje, stier og friarealer

Trafik - Veje og stier
Vejadgang fra Lundevej.

Stiforbindelser skal sikres (se illustrationsplan).

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Landzone

grundvandsinteresserne i den videre planlægning.

Der kan muligvis ved behov etableres regnvandsbassin i området til Lokal Afledning af Regnvand (LAR-løsning).

Arkitektur - Byrum og landskab

Udsigtsmulighederne skal i størst muligt omfang opretholdes og indarbejdes i den fremtidig bebyggelsesplan, hvor der også skal tages hensyn til de fremtidige udsigtsmuligheder for gående/cyklende i området.

Trafik - Veje og stier

I forbindelse med en lokalplanlægning af området skal der laves en samlet plan for infrastrukturen i området. Der lægges op til, at vejadgangen til området skal ske fra Lundevej.

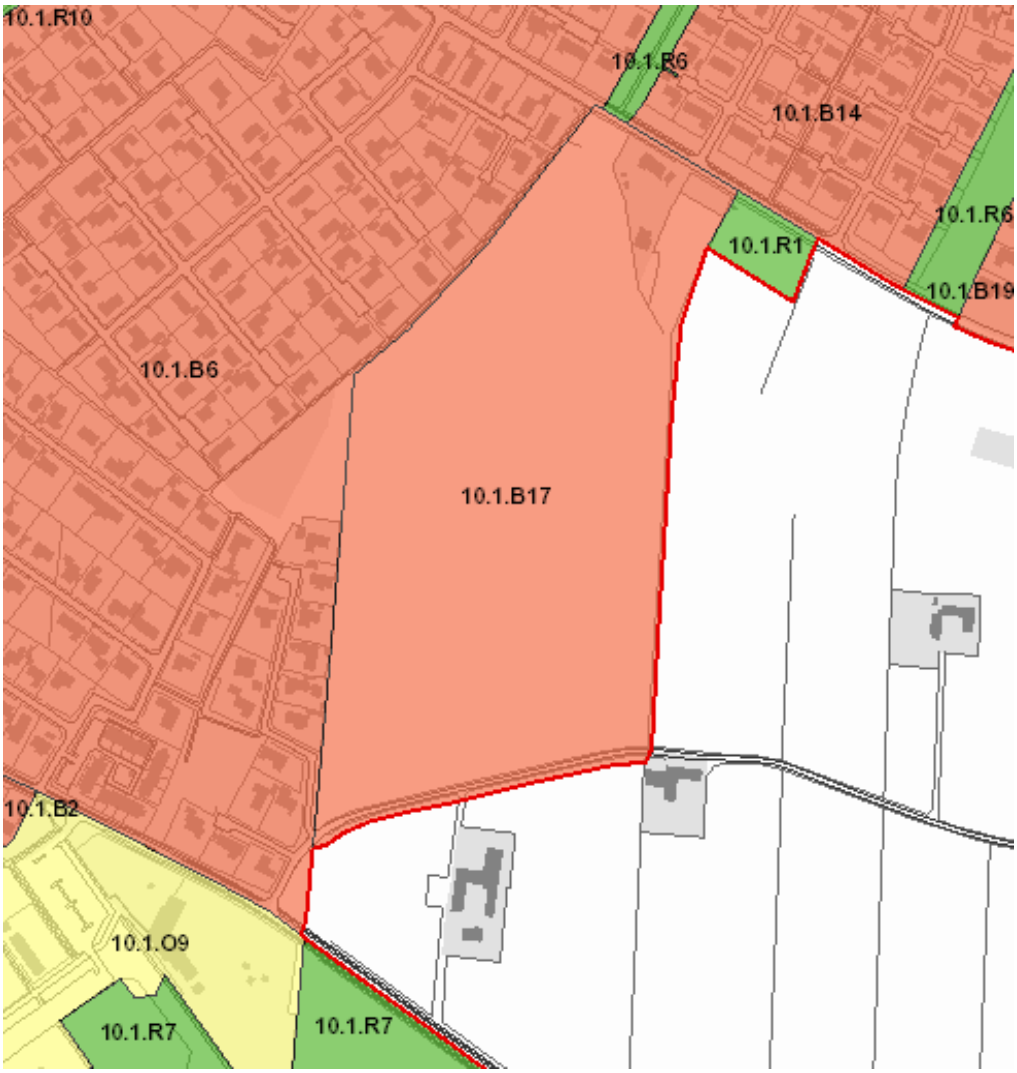
Der skal sikres stiforbindelser til de omkringliggende rekreative arealer, så de indgår som en del af det sammenhængende overordnede stinet.

Zoneforhold

Området skal ved lokalplanlægning overføres til byzone.

25-04-2016

10.1.B17 Nøragervej og Parkvej



Mål

Området er en del af et større område, som på sigt kan byudvikles. Dermed er det vigtigt at sikre en sammenhængende plan for hele det fremtidige byudviklingsområde, hvor også mulighed for forskellige boligtyper, grønne områder, områder til LAR-løsninger, institutionsbyggeri og lignende indtænkes.

Det er et mål at skabe et boligområde, hvor der kan eksperimenteres med reelle og bæredygtige alternativer til parcelhusbyggeri og dermed også skabe variation i boligtyperne.



Området set fra Nøragervej. Bagerst ses Skovbakken.



Eksempel på en anden boform end parcelhusbyggeri, som evt. vil kunne indpasses i området.

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)

Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 30 for åben-lav og 35 for tæt-lav

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Fælles opholdsareal: Min. 10% af områdets areal for åben-lav, 15% for tæt-lav

Området længst mod nord skal friholdes for byggeri.
Området længst mod vest - langs eksisterende boligbebyggelse - skal friholdes for byggeri.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3.

Der kan muligvis etableres LAR-løsning i området (se Byudviklingsplan).

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boligformål. Der kan etableres tæt/lav eller åben/lav bebyggelse i området.

Den nordlige del af området skal friholdes for byggeri og indgå som en rekreativ forbindelse som kan forlænges mod øst og forbinde området helt ned til Binderup Ådal. Det er også i den nordlige del af området det vil være naturligt at etablere LAR-løsninger for området.



Området set fra nord - fra Parkvej.



Stiforbindelse langs eksisterende boligområde bibeholdes.

Det vestlige del af området skal indeholde en grøn korridor, som skal skabe en grøn forbindelse mellem fritidsområdet ved Hobrovej i syd og Skalskoven i nord. Læbæltet mod øst skal bevares.

Der kan etableres service- og erhvervstyper, der vil kunne indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne. Dette skal reguleres nærmere i en lokalplan.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Byggemuligheder

Den nordligste og vestligste del af området skal friholdes for byggeri og indgå som grønne rekreative forbindelser i byen og i området.

Miljø

Tidligere har der været forbehold for udnyttelsen af området til boligbebyggelse på grund af grundvandsinteresserne i området. Kildepladsen flyttes til en ny boring i Sønderholm Plantage, hvilket åbner for udnyttelsen af området.

Der kan muligvis ved behov etableres regnvandsbassin i området til Lokal Afledning af Regnvand (LAR-løsning).

Arkitektur - Byrum og landskab

Trafik - Veje og stier

Fremtidig vejadgang fra Nøragervej/Hobrovej og/eller Parkvej.

De overordnede stiforbindelser skal sikres (se illustrationsplan)

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Landzone overføres til byzone

De rekreative områder er med til at binde det nye boligområde sammen med den øvrige by mod nord og vest.

Terrænet i området falder mod nord hvorved det vil være naturligt at etablere en form for LAR-løsning i den nordlige del af området.



Et bud på hvordan hele området mellem Parkvej og Nøragervej kunne vejbetjenes, og på hvordan de grønne områder og områder til LAR (Lokal Afledning af Regnvand) kan indgå.

Trafik - Veje og stier

I forbindelse med en lokalplanlægning af området skal der laves en samlet plan for infrastrukturen i området. Der lægges op til, at vejadgangen til området skal ske fra Nøragervej/Hobrovej eller Parkvej.



Parkvej som idag er vejforsyning for Skovbakken og Skalhøje mod nord.

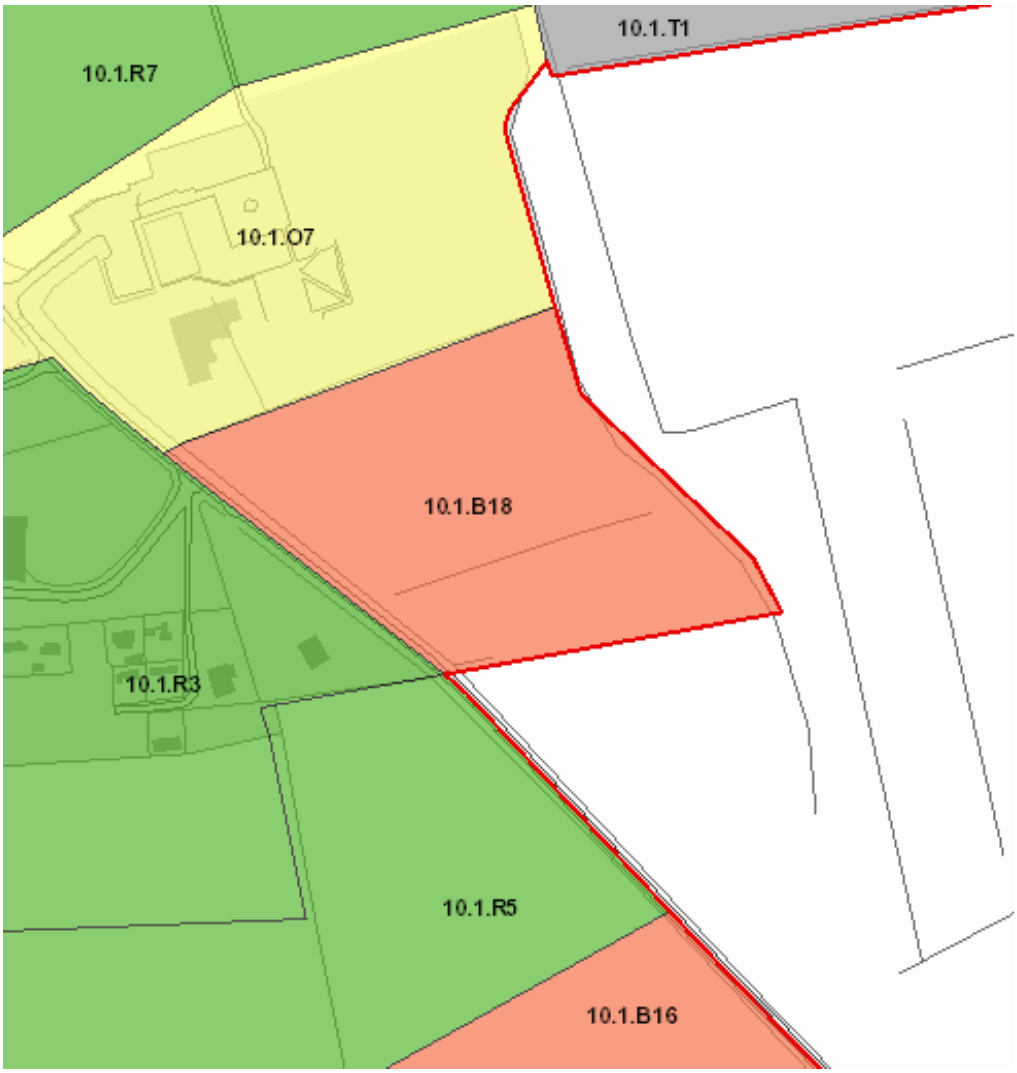
Der skal sikres stiforbindelser til de omkringliggende rekreative arealer, så de indgår som en del af det sammenhængende overordnede stinet.

Zoneforhold

Rammeområdet skal overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning.

25-04-2016

10.1.B18 Lundevej nord



Mål

Området er beliggende i tæt tilknytning til det store sammenhængende fritids-/instututionsområde i byen og skal via disse områder kobles sammen med de øvrige boligområder i byen.

Der må gerne eksperimenteres med bæredygtige alternativer til parcelhusbyggeri i området, hvilket kan være med til at skabe en større variation i boligtyperne i området.



Området ses nederst til venstre i billedet. Ved siden af arealet ligger en nybygget daginstitution og på modsat side af Lundevej er Nibe rideskole.



Eksempel på en anden boform end parcelhusbyggeri, som evt. vil kunne indpasses i området.

Anvendelse

Boliger (åben-lav/tæt-lav)

Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 30 for åben-lav og 35 for tæt-lav

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Fælles opholdsareal: Min. 10% af områdets areal for åben-lav, 15% for tæt-lav

Miljø

Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinje 4.1.3.

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3.

Der kan muligvis ved behov etableres LAR-løsning i området (se Byudviklingsplan).

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boligformål med mulighed for etablering af fælles faciliteter. Der kan etableres tæt/lav eller åben/lav bebyggelse i området.



Området er omkranset af beplantningsbælter og anvendes pt. som hundetræningsbane..

Der vil kunne etableres service- og erhvervstyper, der vil kunne indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne. Dette skal reguleres nærmere i en lokalplan.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Byggemuligheder

I forbindelse med udnyttelsen af området til boliger skal der tages hensyn til at holde en afstand til daginstitutionen mod nord på 50 m.

Miljø

Som det fremgår af den langsigtede byudviklingsplan for byens udvikling kan der på sigt etableres bolig-og/eller erhvervsarealer på området ved varmeværket syd for Hobrovej. Det skal sikres, at støj fra eventuelt nyt erhverv ikke overstiger de maksimale grænser for støj i boligområdet.

Området er placeret op til et nitratfølsomt indvindingsområde samt område med særlige drikkevandsinteresser. Kildepladsen flyttes til en ny boring i Sønderholm Plantage og vil dermed udgå som indvindingsområde. Naboområdet vil fortsat være et område med særlige drikkevandsinteresser og derfor skal tages hensyn til grundvandsinteresserne i den videre planlægning.

Der kan muligvis ved behov etableres regnvandsbassin i området til Lokal Afledning af Regnvand (LAR-løsning).

Arkitektur - Byrum og landskab

Der opfordres til at afprøve nye bæredygtige bebyggelsesløsninger i området.

Trafik - Veje og stier

I forbindelse med en lokalplanlægning af området skal der laves en samlet plan for infrastrukturen i området, så der ikke genereres øget trafik forbi skolen på Lundevej.

Arkitektur - Byrum og landskab
Der skal sikres udsigtskiler til fjorden og landskabet

En samlet lokalplan for området skal fastlægge principper for disponering af bebyggelser, veje, stier og friarealer

Trafik - Veje og stier
Vejadgang fra Lundevej.

Stiforbindelser skal sikres.

Parkering i overensstemmelse med Bilag F.

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Landzone

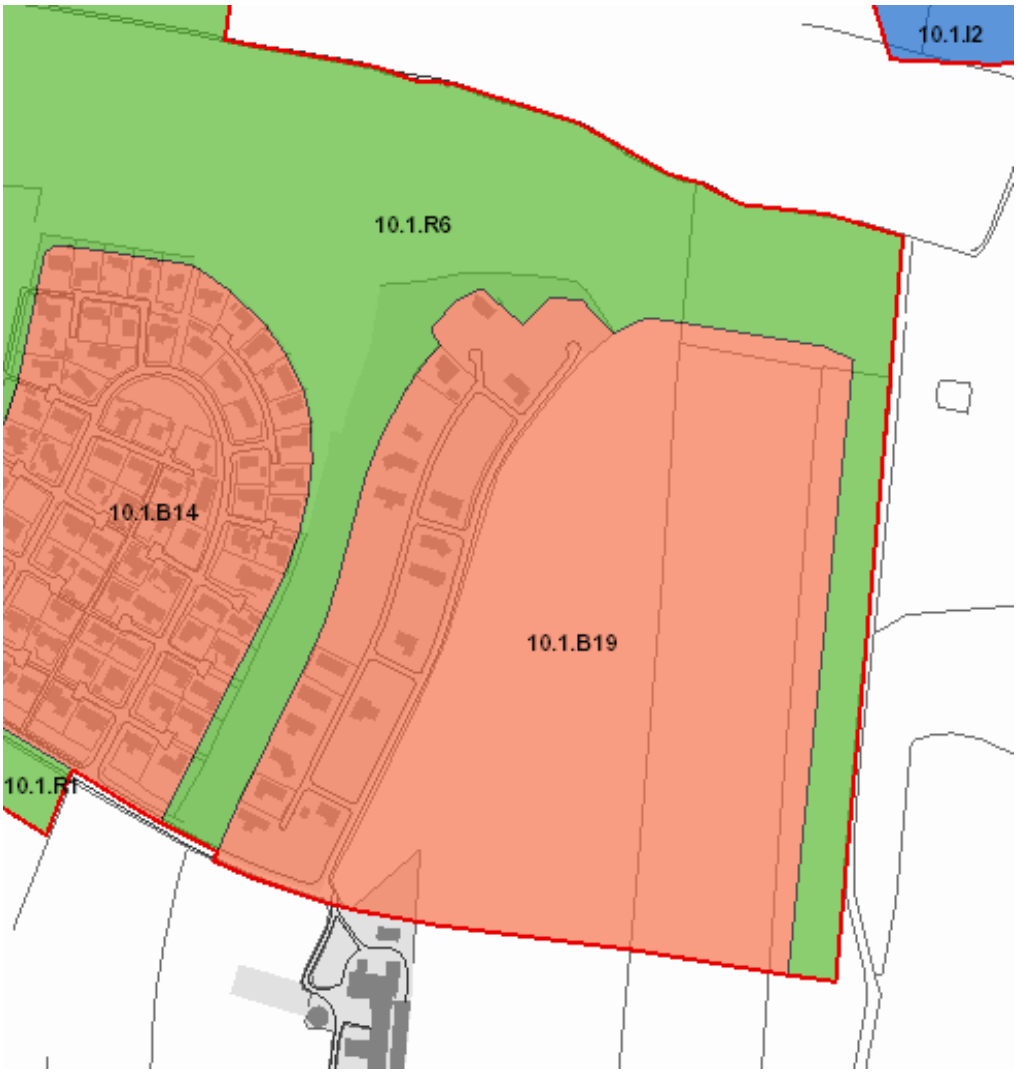
Der skal sikres stiforbindelser til de omkringliggende rekreative arealer, så de indgår som en del af det sammenhængende overordnede stinet.

Zoneforhold

Området skal ved lokalplanlægning overføres til byzone.

25-04-2016

10.1.B19 Skalhøje



Mål

Området ved Skalhøje er delvis udbygget. Området er beliggende på en sydvendt skråning, hvorfra der er en langstrakt udsigt over landskabet. Der er en højdeforskel i området på ca. 17 meter.

Bebyggelsen skal tilpasses det unikke terræn i området, og området vil mod nord og øst udgøre den nye bygrænse mod det åbne land.

Den attraktive beliggenhed tæt ved rekreative arealer ved Skalskoven er med til at gøre området til et attraktivt sted at bo.

Der må gerne eksperimenteres med bæredygtige alternativer til parcelhusbyggeri i området,



Udsigt fra Skalhøje mod syd på en lidt grå dag.



Området set fra Parkvej.

Anvendelse
Boliger (åben-lav)

Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 30 for åben-lav og 35 for tæt-lav

Etager: Max. 2

Højde: Max. 8,5 m

Fælles opholdsareal: Min. 10% af områdets areal for åben-lav, 15% for tæt-lav

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3.

hvilket kan være med til at skabe en større variation i boligtyperne i området.



Eksempel på en anden boform end parcelhusbyggeri, som evt. vil kunne indpasses i området.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boligformål. Der kan etableres tæt/lav eller åben/lav bebyggelse i området.

Dele af området kan anvendes som rekreativt areal og udgøre et samlingssted i området.



Skalhøje ses nederst i billedet og som det ses er der fortsat en udbygning af området i gang.

Der vil kunne etableres service- og erhvervstyper, der vil kunne indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne. Dette skal reguleres nærmere i en lokalplan.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Byggemuligheder

Da rammeområdet er beliggende på en bakke op mod Skalskoven mod nord og med det åbne land mod øst, er det vigtigt at være opmærksom på, hvordan bebyggelsen afslutter byen mod nord og øst.



De nordligst beliggende boliger bliver placeret op til det rekreative areal op til Skalskoven.

Ligeledes bør bebyggelsen tilpasses terrænet og være med til understrege de specielle terrænforhold i området.

Miljø

En bufferzone mellem boligområdet og en eventuel fremtidig fordelingsvej øst for området skal være med til at undgå gener ved trafikstøj i området.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at trafikstøjen fra en eventuel omfartsvej ikke påfører boligområdet et udendørs støjniveau på døgnbasis, der overstiger 58 dB(A).

Arkitektur - Byrum og landskab
Der skal sikres skovtilplantning på de udpegede arealer

Trafik - Veje og stier
De overordnede stiforbindelser skal sikres

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
By- og landzone

Arkitektur - Byrum og landskab

Ud over de udsigtsmæssige kvaliteter fra området er det meget skovnært, hvilket skal styrkes yderligere. Det nordlige rammomeåde indeholder således mulighed for at udvide Skalskoven mod syd med ny skov.

Det er hensigten, at naboområdet mod syd vil være en del af en grøn kile, som kan indeholde mulighed for LAR-løsninger - muligvis også til gavn for Skalhøje.

Trafik - Veje og stier

Der er reserveret areal til en fremtidig fordelingsvej øst for området, som skal skabe forbindelse mellem Aalborgvej og Hobrovej fra Skalhuse.

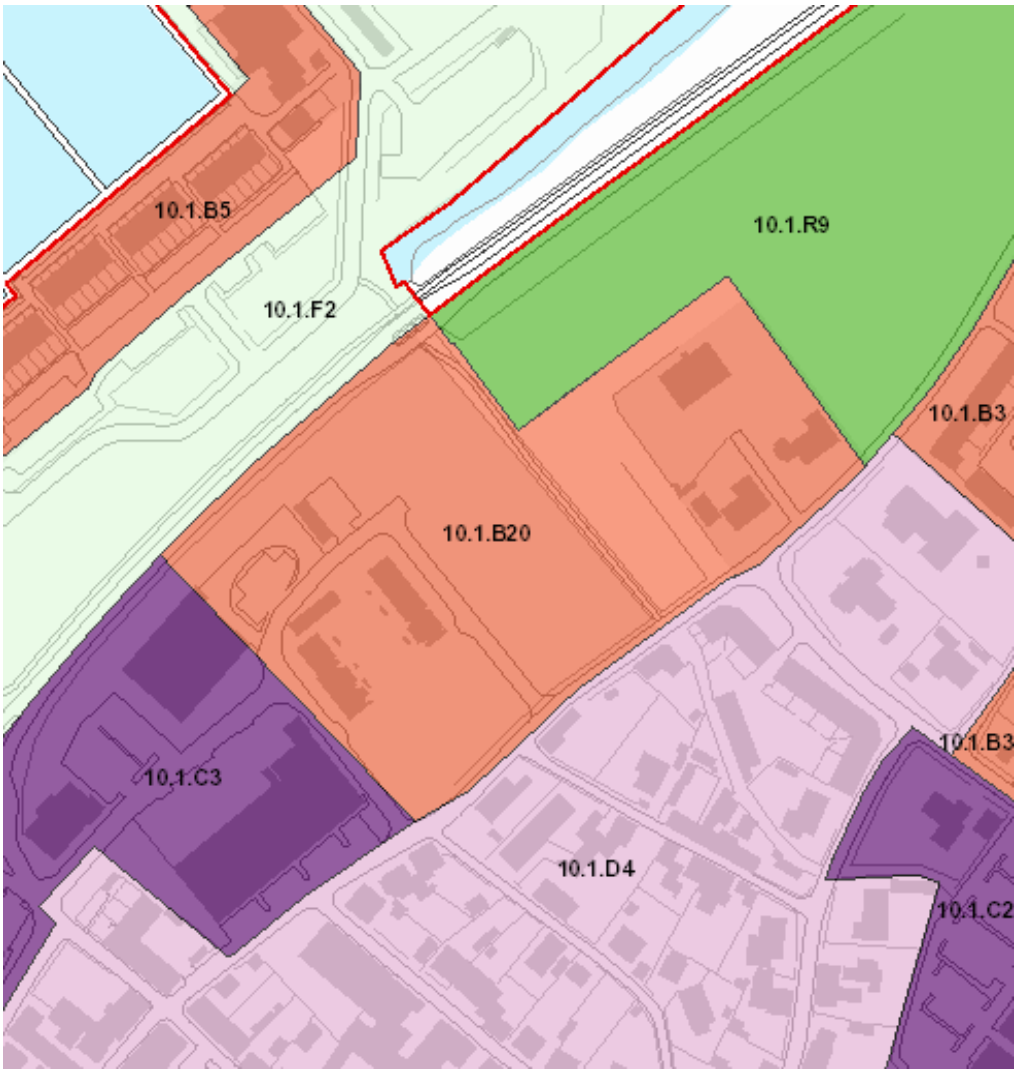
Denne fordelingsvej vil komme til at danne den østlige afgrænsning af byen mod det åbne land.

Zoneforhold

Den østligste del af rammeområdet er beliggende i landzone, og skal med en lokalplan overføres til byzone.

25-04-2016

10.1.B20 Kræmmergade



Mål

Området er et byomdannelsesområde - primært til boligformål.

Det er målet, at der etableres en ny central boligbebyggelse, der i kraft af sin beliggenhed ved bykanten mod fjorden har en meget attraktiv beliggenhed i byen.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boligformål i form af tæt-lav bebyggelse. Det er tanken at bebyggelsen opføres i varierende højder, der samtidig skaber en helhed i bebyggelsen.


En del af Saltboderne er opført.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre

Anvendelse
Boliger (tæt-lav)

Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 100 for området som helhed

Etager: Max. 2½

Højde: Max. 11 m. Mindst 1/3 af bebyggelsen dog max. 9 m

Byggelinier: 17,5 meter fra vejmidte Aalborgvej

Fælles opholdsareal: Der skal tilvejebringes friarealer svarende til min. 25% af boligarealet

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3.

betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Byggemuligheder

I henhold til Vejloven er der fra Aalborgvejs vejmidte fastsat en byggelinje på 17,5 meter.

Miljø

Det skal sikres, at trafikstøjen ikke påfører boligerne et udendørs støjniveau på døgnbasis, der overstiger 58 dB(A). I den gældende lokalplan er der fastsat en støjbyggelinje på 55 meter fra Aalborgvej, som skal medvirke til at sikre dette.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området ligger som en del af den langstrakte byfront ud mod fjorden.

Det handler om at skabe en bedre sammenhæng mellem byen og fjorden, og i dette arbejde er de mellemliggende arealer - byfronten - et centralt element.



Fremtidigt byggeri er vist med lilla. Tyvedalsstiens forløb er vist med rød streg.

Særligt to forhold er i fokus:

- Strandengsarealerne, der er kendetegnende for kystområdet ved Nibe, skal styrkes, så de bliver endnu mere synlige - eksempelvis ved at de slynger sig ind mellem husene/byggefelterne, og derved skaber en bedre sammenhæng til byen.
- Sigtelinjerne mellem byen og fjorden skal sikres, så den nære sammenhæng mellem midtbyen og fjorden bliver synlig (begge veje), og der kan endvidere arbejdes mere med stiforbindelser, så der også rent fysisk bliver en bedre sammenhæng.

Det kan undersøges nærmere om der er mulighed for at føre en kanal fra fjorden ind mellem den fremtidige boligbebyggelse.

Trafik - Veje og stier

Tyvedalsstiens forløb gennem området skal synliggøres. Der er etableret helleanlæg ved Tyvedalsstiens krydsning af Aalborgvej for at gøre det mere sikkert at krydse vejen, som adskiller byen fra havnen.

Arkitektur - Byrum og landskab
Sigtelinjer mellem byen og fjorden skal sikres

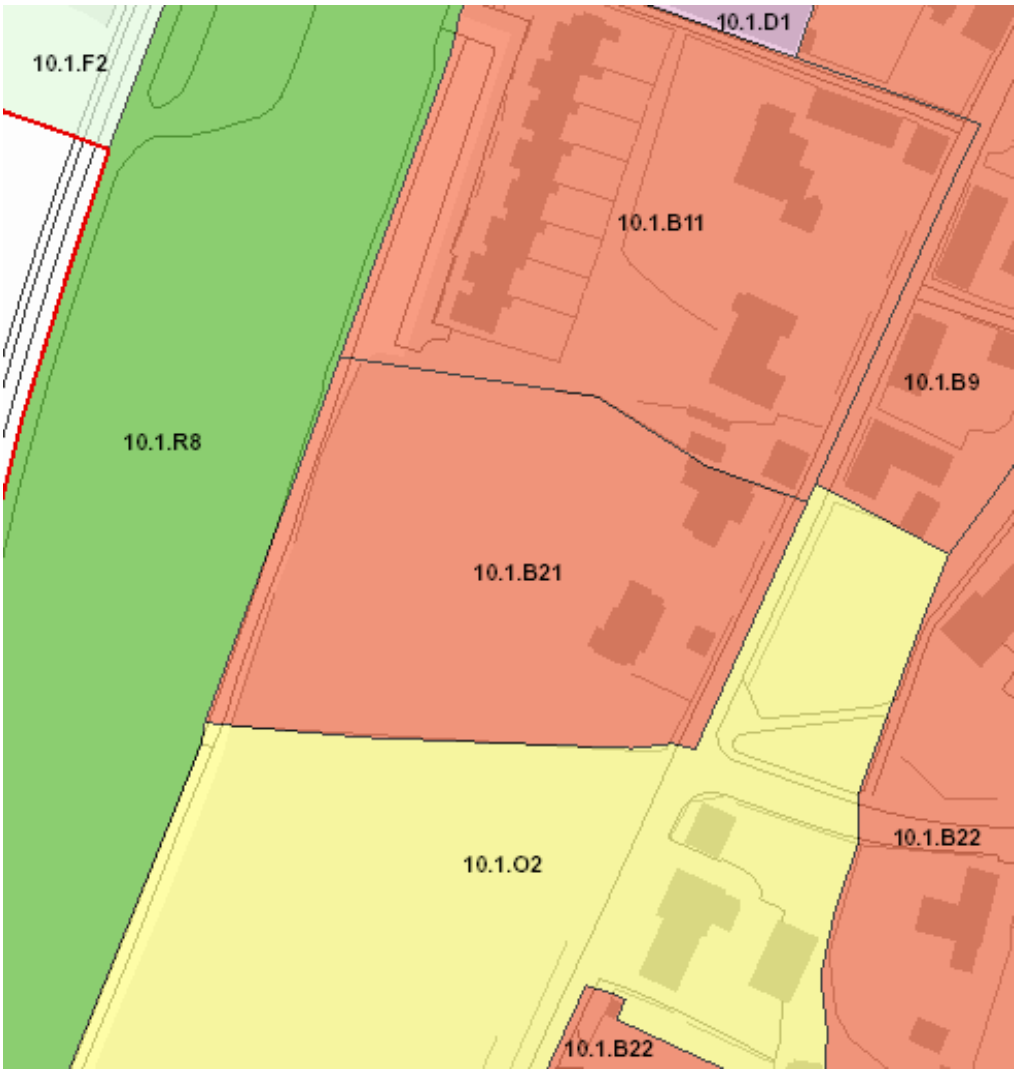
Trafik - Veje og stier
Stiforbindelser skal sikres

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.B21 Søndergade og Koldsmindevej



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 etageboliger eller tæt-lav boliger, som tilføjer et nyt attraktivt element til de boligtyper, der allerede er i Nibe.



Nibe Strandpark ligger ud til strandengsarealet ved Aalborgvej

Anvendelse

Anvendelse
Boliger (etage/åben-lav)

Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 90 for etage, Max 35 for tæt-lav, Max 30 for åben-lav

Etager: Max. 3 for etage, Max 2 for tæt-lav og åben-lav

Højde: Max. 11 m for etage, Max 8,5 for tæt-lav og åben-lav

Fælles opholdsareal: Min. 25% af boligarealet af nye boliger for etage, Min 15% af områdets areal for tæt-lav

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3

Områdets hovedanvendelse er boligformål med større ældre villaer med store haver.

Den gældende lokalplan for området giver mulighed for bebyggelse i 3 etager, som udnytter grundens beliggenhed til at skabe udsigtsboliger og store fælles friarealer. Alternativt kunne bygges tæt-lav boliger i området



Området set fra Søndergade med de eksisterende boliger i forgrunden

Byggemuligheder

En del af området er omfattet af den bevarende lokalplan og skal bibeholdes som åben-lav boligbebyggelse. Den resterende del af arealet kan indrettes med enten etageboliger eller tæt-lav boligbebyggelse.

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.

25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab
Den visuelle kontakt til fjorden skal sikres

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinje 5.2.3

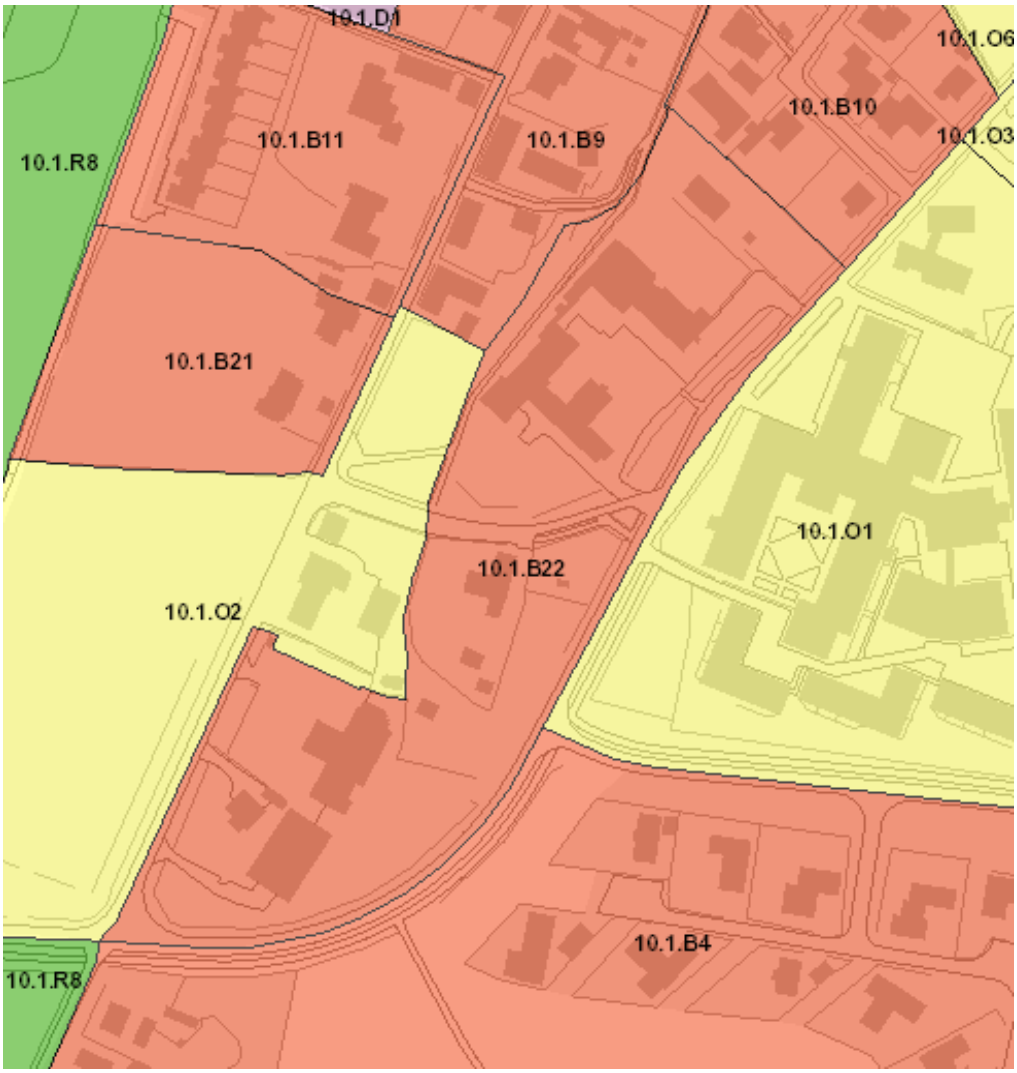
Trafik - Veje og stier
Vejadgang fra Søndergade og Koldsmindevej

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.B22 Sygehusvej



Mål

Området er udpeget til byomdannelsesområde og det er målet at udvikle området til et attraktivt boligområde med tæt/lav- eller etageboliger.

Etageboliger skal fremstå i en enkel arkitektur, som tilføjer et nyt attraktivt element til de boligtyper, der allerede er i Nibe.

Området er beliggende ovenfor og ved istidsskrænten, hvilket stiller krav om, at bebyggelsen tilpasses terrænet og ny bebyggelse må ikke sløre de unikke landskabstræk.

Store dele af området har en attraktiv beliggenhed med gode udsigtsmuligheder.



Kig fra Sygehusvej ind i området

Anvendelse
Boliger (etage/tæt-lav)

Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 60 for etage, Max 35 for tæt-lav

Etager: Max. 3 for etage, Max 2 for tæt-lav

Højde: Max. 11 m for etage, Max 8,5 for tæt-lav

Fælles fri- og opholdsareal: Min. 25% af boligarealet for etage, Min. 15% af området for tæt-lav

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3

Det skal sikres, at der fra Sygehusvej fortsat er udsigtskig ud over byen, fjordlandskabet og fjorden.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boligformål i form af tæt/lav- eller etageboliger (gerne ældre- og handicapvenlige) samt fællesfaciliteter.

Byggemuligheder

Der er mulighed for at nedrive eksisterende bygninger og opføre ny bebyggelse i området i form af punkthuse eller tæt/lav boligbebyggelse. Udsigtskig skal friholdes for bebyggelse.



Eksisterende bygninger

Miljø

Det skal sikres, at trafikstøjen ikke påfører boligerne et udendørs støjniveau på døgnbasis der overstiger 58 dB(A).

Eksisterende beplantning skal i videst muligt omfang bevares.



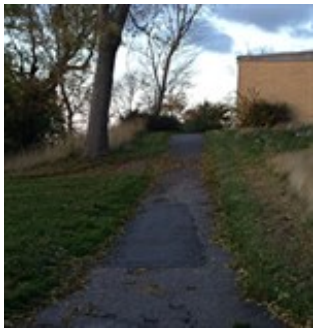
I området findes en del større birketræeer - her langs Sygehusvej

Arkitektur - Byrum og landskab

Den del af bebyggelsen, som er beliggende ovenfor kystskrænten, vil være synlig fra flere dele af byen, derfor anbefales et enkelt og tidstypisk arkitektonisk udtryk til denne.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelsen Over Sønderbakken, der forløber langs istidsskrænten skal sikres, da den er en vigtig del af det sammenhængende stinet i byen.



Stiforbindelsen Over Sønderbakken

25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab
Den visuelle kontakt til fjorden skal sikres

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinje 5.2.3

Trafik - Veje og stier
Vejadgang skal ske fra Sygehusvej eller Søndergade

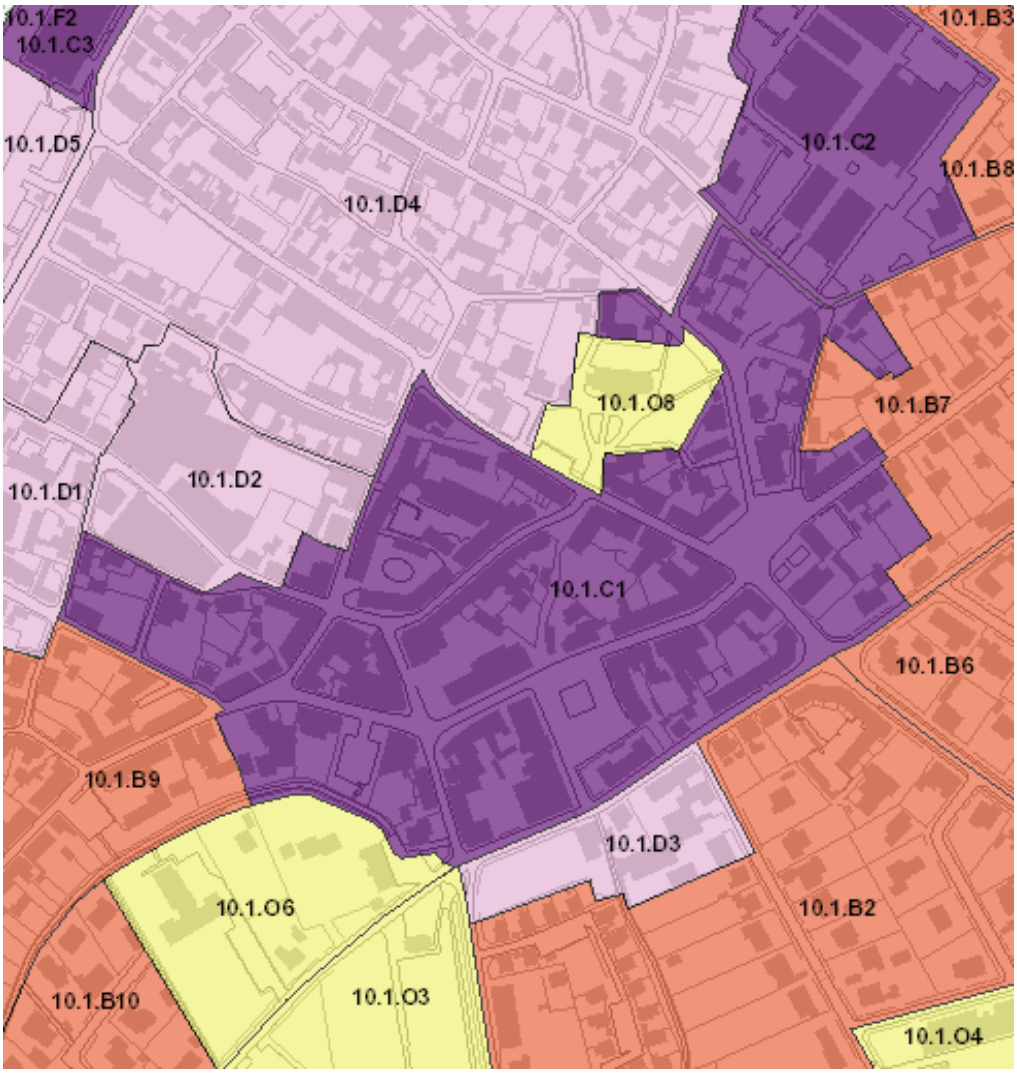
Stiforbindelse Over Sønderbakken skal sikres

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.C1 Bykernen



Mål

Det er målet, at videreudvikle området som det centrale butiksområde i byen - særligt for de ikke-arealkrævende butikstyper. En stor del af området udgøres af den ældre del af midtbyen, hvor det meget karakteristiske købstadsmiljø dominerer.

Udviklingen skal ske i respekt for de smalle gade- og stiforløb, der er kendetegnende for midtbyen, men sammenhængen og udtrykket i området (såvel bygninger som gader) skal der arbejdes med, så de styrker midtbyen og kan medvirke til at skabe et attraktivt og levende bymiljø.


Hjørnet mellem Mellemgade og St. Algade.

Anvendelse
Boliger (tæt-lav/etage)
Butikker*
Enkeltstående butikker**
Hotel og restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Benzinsalg
Trykkeri o.l.
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Værksteder o.l.

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

* Bruttoetageareal: Max. 3.500 m² pr. dagligvarebutik og max. 2.000 m² pr. udvalgsvarebutik i afgrænset bymidte, se kort
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.3

** Bruttoetageareal: Max. 1.000 m² pr. dagligvarebutik og max. 250 m² pr. udvalgsvarebutik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.5

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 110

Etager: Max. 2½

Højde: Max. 11 meter

Ved etablering af nye boliger skal der

Anvendelse

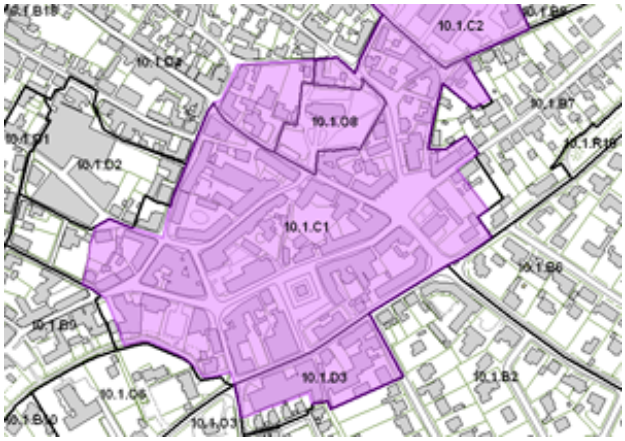
Områdets anvendelse er fastsat til centerformål i form af mindre butikker, liberale erhverv, servicefunktioner og ikke generende fremstillingsvirksomhed. Der kan etableres offentlige formål i området, ligesom der er mulighed for at etablere boliger.



Et kig ned ad St. Algade.

Netop blandingen af forskelligartede funktioner kan være med til at skabe liv og dynamik, og den prioriteres derfor særligt højt i centerområder.

Butikker* må kun placeres indenfor den afgrænsede bymidte, der er vist med lilla farve på nedenstående kort.



Byggemuligheder

Der åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom kan overstige 110, såfremt det sikres, at den samlede bebyggelsesprocent for et nærmere afgrænset delområde ikke overstiger 110.

Miljø

Det skal sikres, at trafikstøjen ikke påfører boligerne et udendørs støjniveau på døgnbasis, der overstiger 58 dB(A).

Arkitektur - Byrum og landskab

For at styrke Nibes potentiale som handelsby er det vigtigt, at der skabes en bedre sammenhæng mellem de centrale handelsområder - Skomagertorvet, Torvet og Toften. Dels ad Tyvedalsstien og dels ad Skomagergade, hvilket også vil medvirke til at de tilstødende gader



Skomagergade mod Torvet

tilvejebringes friarealer svarende til 25% af boligarealet.

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinje 13.3

kobles bedre på. Dette kan eksempelvis ske gennem en forskønnelse af gader, stier og pladser, så der bliver nogle attraktive og levende rum at færdes i, når man bevæger sig gennem midtbyen.

Endvidere kan der i området arbejdes med større byfornyelsesprojekter af bygninger, som kan være med til styrke midtbyen. Dels fordi der med en ny og tidssvarende bebyggelse vil opstå nye og tidssvarende faciliteter for de butikker, der måtte ønske at etablere sig. Dels fordi der bliver mulighed for at skabe nogle spændende byrum mellem husene.

Området er omfattet af den bevarende lokalplan. Renovering, genopførelse og nybyggeri i området skal således ske efter bestemmelserne i den bevarende lokalplan og i respekt for købstadsmiljøet i midtbyen. I samme lokalplan er der ligeledes fastsat bestemmelser vedrørende skiltning.

Der er udarbejdet en facade- og skiltevejledning for Aalborg og Nørresundby Midtby. Her kan der hentes inspiration og vejledning - også i forhold til andre områder. Se "Din facade - byens ansigt"

Der er også udarbejdet en vejledning om brug af gågader, torve, pladser og fortove. her kan der blandt andet hentes inspiration og vejledning om udendørs udstilling. Se "Gader og pladser - til glæde for alle"



Det tidligere hotel på Torvet er nedrevet og der er bygget ny bygning med andre funktioner

Trafik - Veje og stier

Den centrale del af Nibe består af mange snævre gader, som er forbundet via en lang række smøger, stier og lignende. Det er vigtigt at sikre disse forbindelser, da de er et af de meget karakteristiske elementer ved midtbyen.

Tyvedalsstien forløber gennem hele området fra Hovvej til Toften. Det er vigtigt at sikre dette stiforløb, da Tyvedalsstien spiller en central rolle i dels sammenhængen i midtbyen og dels sammenhængen i den overordnede stistruktur.



Tyvedalsstien passerer Guldgåsen

Arkitektur - Byrum og landskab
Der skal sikres sammenhæng mellem de centrale butiksområder

Bebyggelse skal tilpasses gadebilledet og købstadsmiljøet

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinje 5.2.3

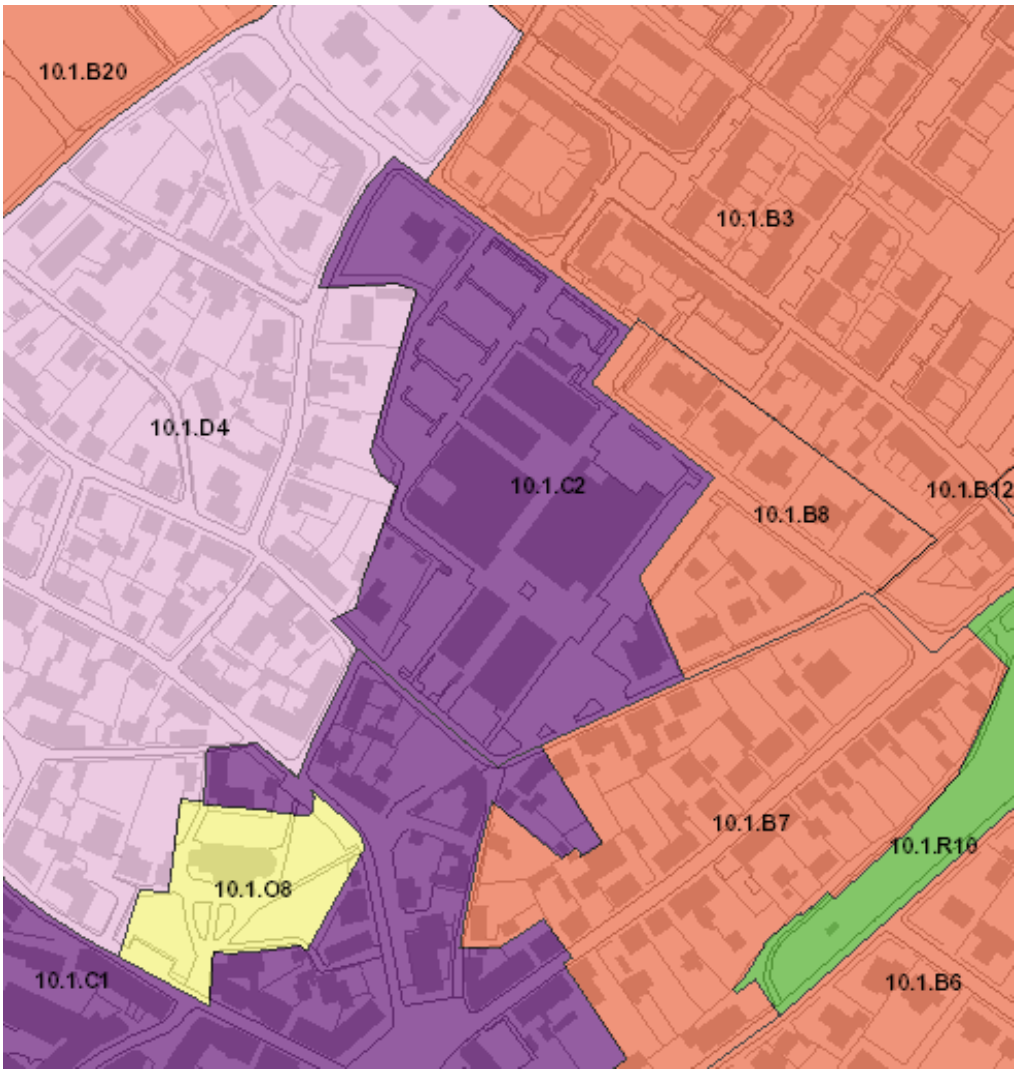
Trafik - Veje og stier
Tyvedalsstiens forløb gennem området skal sikres

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.C2 Toften



Mål

Området udgør centrum for de mere areal- og parkeringskrævende butikker i byen. Det er målet, at området fortsat skal have denne primære funktion.

Men det er vigtigt, at der skabes en bedre sammenhæng og tilknytning mellem butikkerne her og de mange mindre udvalgsvarebutikker, der ligger umiddelbart syd for området i den ældre del af midtbyen. En bedre sammenhæng mellem de forskellige detailhandelsområder vil kunne medvirke til at styrke bymidten og dens tiltrækningskraft.

Anvendelse

Området skal anvendes til butiks- og serviceområde, hvor der er mulighed for at indrette boliger i tagetagen på de enkelte bebyggelser.

Anvendelse

Boliger
Butikker
Hotel og restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Benzinsalg o.l.
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Bruttoetageareal:
Max. 3.500 m² pr. dagligvarebutik og max. 2.000 m² pr. udvalgsvarebutik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.3

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Max. 50

Etager: 1½

Miljø

Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Arkitektur - Byrum og landskab



Butiksområde med torv ved Toften

Det er vigtigt, at torvearealerne mellem butikkerne fungerer som fælles opholdsarealer, så der er mulighed for at skabe aktivitet og liv i området. Gode og attraktive torvearealer vil kunne medvirke til at styrke dette.

Selv om området ikke er omfattet af den bevarende lokalplan for Nibe midtby er det vigtigt, at bebyggelse i forhold til farver, proportioner og materialer tager hensyn til naboområderne, der netop er omfattet af den bevarende lokalplan.

Der er udarbejdet en facade- og skiltevejledning for Aalborg og Nørresundby Midtby. Her kan der hentes inspiration og vejledning - også i forhold til andre områder. Se "Din facade - byens ansigt".

Der er også udarbejdet en vejledning om brug af gågader, torve, pladser og fortove. her kan der blandt andet hentes inspiration og vejledning om udendørs udstilling. Se "Gader og pladser - til glæde for alle".

Trafik - Veje og stier

Der skal arbejdes med at forbedre og synliggøre stiforbindelserne til og fra området. Tyvedalsstien, som forløber gennem hele midtbyen, går gennem området og videre mod fjorden. Forløbet af denne skal synliggøres og sikres, så dens funktion, som hovedstien der binder midtbyen sammen, styrkes.

I det hele taget skal der arbejdes med at skabe en bedre sammenhæng mellem butiksområderne i midtbyen. Afstandene er ikke større end man kan parkere et sted og så benytte de sammenhængende sti- og gadeforløb rundt i byen.

25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab
Torvearealernes funktion som fælles opholdsareal skal sikres

Oplag af varer skal ske i lukket varegård

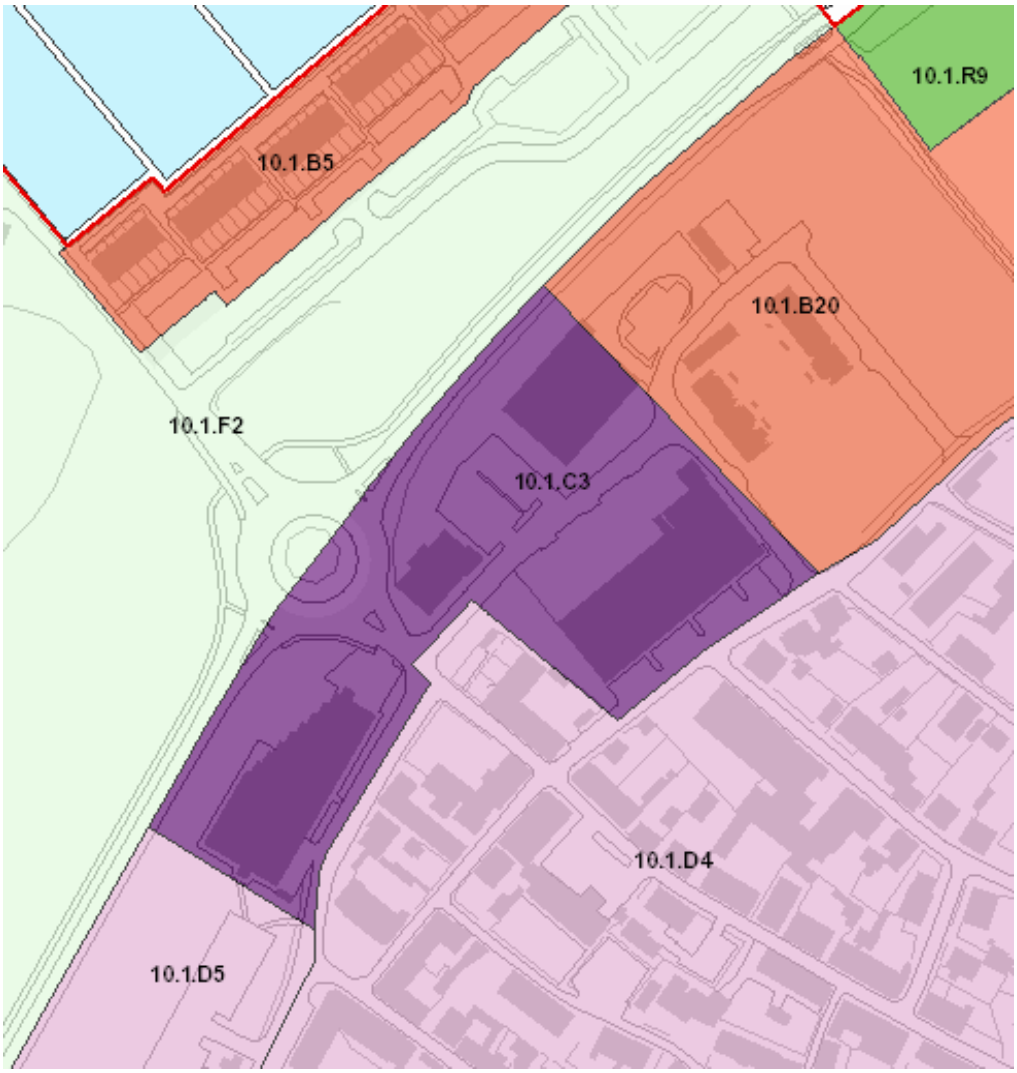
Trafik - Veje og stier
Tyvedalsstiens forløb skal sikres.

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.C3 Grønnegade og Kræmmergade



Mål

Det er målet at området skal fungere som et mindre butiksområde og indgå som en del af den samlede byfront og omdannelsen heraf.

Området har en central beliggenhed mellem midtbyen og havnen, og det er derfor vigtigt, at området udvikles med henblik på at styrke denne forbindelse og sammenhængen i hele byfronten i det hele taget.



Rundkørslen ved Aalborgvej. En af de mulige koblinger mellem by og havn.

Anvendelse

Anvendelse
Enkeltstående butikker
Hotel og restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Bruttoetageareal: Max. 1.000 m² pr. dagligvarebutik og max. 250 m² pr. udvalgsvarebutik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.5

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 50

Etager: 2

Højde: Max. 8,5 meter

Byggelinier: 17,5 meter fra vejmidte Aalborgvej

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Byudvikling, byomdannelse og klimatilpasning, se retningslinje 2.1.6

Området er et mindre butiksområde, der ikke ligger i direkte tilknytning til de øvrige detailhandelsområder i byen - afstanden er dog ikke så stor. Der findes i området møbelforretning (udvalgsvarebutik), bank og dagligvarebutik.



Området afgrænses mod Kræmmergade af en gammel lagerhal

Tidligere var den vestlige del af området (møbelforretning) udlagt til pladskrævende varegrupper. Dette er nu taget ud, da definitionen af pladskrævende varegrupper er blevet mere snæver. En møbelforretning defineres nu blot som en udvalgsvarebutik.

Byggemuligheder

I henhold til Vejloven er der fra Aalborgvejs vejmidte fastsat en byggelinie på 17,5 meter.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området ligger som en del af den langstrakte byfront omkring byen. Der skal arbejdes med, hvordan der kan skabes en bedre sammenhæng mellem byen og fjorden, og i dette arbejde er de mellemliggende arealer - byfronten - et centralt element.



Området set fra luften med jollehavnen i forgrunden

Særligt to forhold er i fokus:

- Strandengsarealerne, der er kendetegnende for kystområdet ved Nibe, skal styrkes, så de bliver endnu mere synlige - eksempelvis ved at de slynger sig ind mellem husene/byggefelterne, og derved skaber en bedre sammenhæng til byen.
- Sigtelinjerne mellem byen og fjorden skal sikres, så den nære sammenhæng mellem midtbyen og fjorden bliver synlig (begge veje), og der kan endvidere arbejdes mere med stiforbindelser, så der også rent fysisk bliver en bedre sammenhæng.

Den vestlige del af området er omfattet af den bevarende lokalplan for bymidten, og det er vigtigt, at der tages hensyn til de bevaringsværdige bygninger i naboområderne, når der sker en udvikling af området.

Der er udarbejdet en facade- og skiltevejledning for Aalborg og Nørresundby Midtby. Her kan der hentes inspiration og vejledning - også i forhold til andre områder. Se "Din facade - byens

Arkitektur - Byrum og landskab
Sigtelinjer mellem byen og fjorden skal sikres

Trafik - Veje og stier
Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

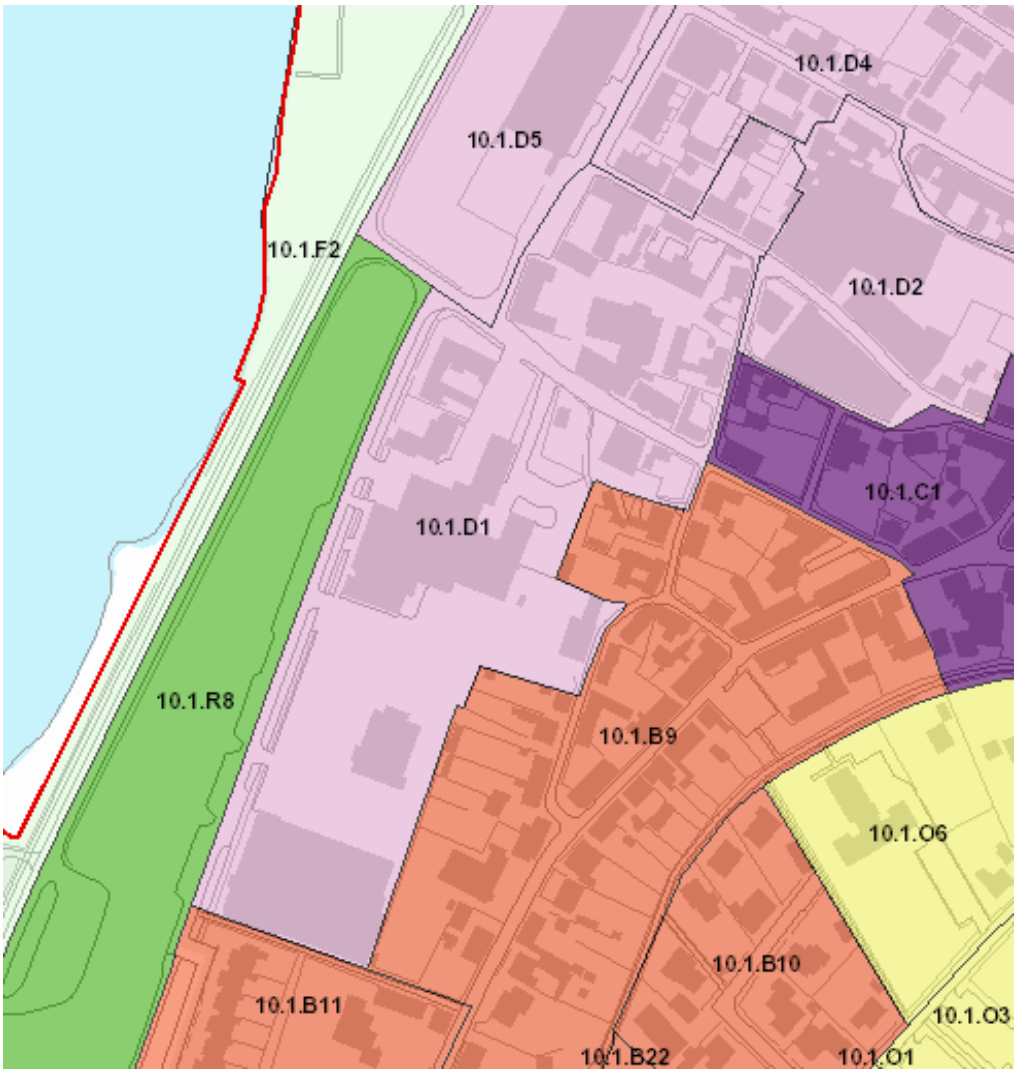
Zoneforhold
Byzone

ansigt".

Der er også udarbejdet en vejledning om brug af gågader, torve, pladser og fortove. her kan der blandt andet hentes inspiration og vejledning om udendørs udstilling. Se "Gader og pladser - til glæde for alle".

25-04-2016

10.1.D1 Koldsmindevej og Kildegade



Mål

Det er målet, at området på sigt omdannes til et attraktivt boligområde med forskelligartede anvendelser, der med sin beliggenhed mellem byen og fjorden skal medvirke til at styrke sammenhængen mellem disse.



Luftfoto over området med fjorden, Aalborgvej og strandengen i forgrunden.

Anvendelse

Den primære anvendelse er boligformål, men der er mulighed for mangeartede anvendelser i forening hermed. Det er tanken at bebyggelsen kan opføres i varierende højder i en harmonisk variation, der medvirker til at skabe en helhed i bebyggelsen.



Anvendelse

Boliger (tæt-lav/etage)
Enkeltstående butikker*
Hotel og restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Værksteder o.l.
Mindre butikker til salg af egne produkter**

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

* Bruttoetageareal: Max. 1.000 m² pr. dagligvarebutik og max. 250 m² pr. udvalgsvarebutik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.5

** Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.6

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 100 for området som helhed

Etager: 2½

Højde: Max. 11 m. Mindst 1/3 af bebyggelsen dog max. 9 m.

Fælles opholdsareal: Der skal tilvejebringes

Eksempel på hvordan den fremtidige byfront kunne se ud set fra fjorden.

Den eksisterende anvendelse af området vil indtil anvendelsens ophør fortsat være lovlig uanset at områdets rammebestemmelser ændres. Disse bestemmelser er udelukkende fremadrettede.

Forud for placering af institutioner med mere end 10 beboere og 4 ansatte samt andre funktioner, som vurderes at kunne medføre betydelig genevirkning for området, skal der gennemføres en lokalplanlægning. Planlægningen skal sikre tilfredsstillende trafikbetjening, miljøforhold mv. - samt ikke mindst at berørte parter høres.

Miljø

Da der er tale om et blandet bolig- og erhvervsområde skal der særlig opmærksomhed på de potentielle miljøkonflikter mellem boliger og erhverv.

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

Området ligger som en del af den langstrakte byfront mellem byen og fjorden. Der skal skabes en bedre sammenhæng mellem byen og fjorden, og derfor er det oplagt at bearbejde området så der skabes en sammenhæng mellem den eksisterende by og fjorden.



Eksempel på bebyggelsesstruktur i området, som bygger videre på byens eksisterende struktur.

Sigtelinjerne mellem byen og fjorden skal sikres, så den nære sammenhæng mellem midtbyen og fjorden bliver synlig (begge veje), og der kan endvidere arbejdes mere med stiforbindelser, så der også rent fysisk bliver en bedre sammenhæng.

Den del af området, der ligger nord for Kildegade, er omfattet af den bevarende lokalplan. Renovering og genopførelse i dette område skal således ske efter bestemmelserne i den bevarende lokalplan og i respekt for købstadsmiljøet i midtbyen.

Ny bebyggelse skal opføres i en struktur, der minder om eller spiller sammen med den eksisterende købstads-bebyggelsesstruktur.

friarealer svarende til min. 25% af boligarealet.

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Byudvikling, byomdannelse og klimatilpasning, se retningslinje 2.1.6

Grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinje 4.1.3

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3

Arkitektur - Byrum og landskab
Sigtelinjer mellem byen og fjorden skal sikres

En eller flere lokalplaner skal fastlægge principper for disponering af bebyggelser, veje, stier og opholdsarealer.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinje 13.3

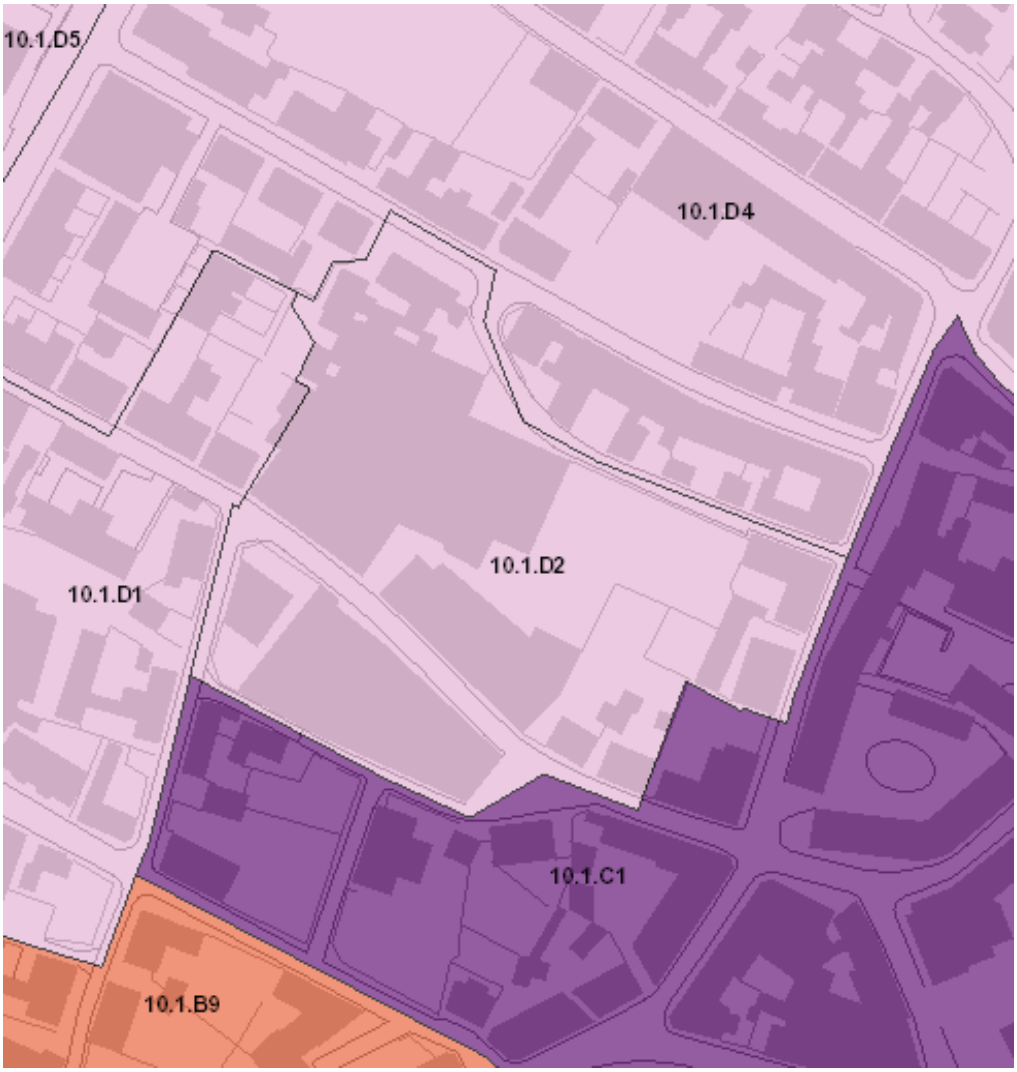
Trafik - Veje og stier
Stiforbindelser skal sikres

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.D2 Priorgade



Mål

Området er et af byens væsentlige og meget centralt beliggende byomdannelsesområder, der fremadrettet sigter mod en omdannelse til boligformål. Det er målet, at området udvikles til et attraktivt område med forskelligeartede anvendelser. Bebyggelsen skal være udformet med respekt for de traditionelle købstadsbebyggelser og bystrukturer i Nibe.

Anvendelse

En ny bebyggelse kan tage udgangspunkt i udnyttelse/ombygning af den gamle beslagfabriks bygninger ligesom der kan opføres ny bebyggelse. Der kan evt. etableres mindre butikker i stueetagen, hvis de indpasses i gademiljøet og den omkringliggende købstadsbebyggelse - hvilket i øvrigt også gælder bebyggelsen som helhed.


De gamle fabriksbygninger er på begge sider af vejen

Miljø

Anvendelse
Boliger (tæt-lav)
Enkeltstående butikker*
Hotel og restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Værksteder o.l.
Mindre butikker til salg af egne produkter**

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

* Bruttoetageareal: Max. 1.000 m² pr. dagligvarebutik og max. 250 m² pr. udvalgsvarebutik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.5

** Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.6

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 90 for området som helhed

Etager: Max. 2½

Højde: Max. 11 m

Fælles opholdsareal: Der skal tilvejebringes friarealer svarende til mindst 25 % af boligarealet

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Da der er tale om et blandet bolig- og erhvervsområde skal der rettes særlig opmærksomhed på de potentielle miljøkonflikter mellem boliger og erhverv.

Det skal sikres, at trafikstøjen ikke påfører boligerne et udendørs støjniveau på døgnbasis, der overstiger 58 dB(A).

Arkitektur - Byrum og landskab

Området er omfattet af den bevarende lokalplan. Renovering eller genopførelse i området skal således ske efter bestemmelserne i den bevarende lokalplan og i respekt for købstadsmiljøet i midtbyen.



Eksempel på en ny bebyggelse i området, der i bebyggelsesstruktur er indpasset i den eksisterende by.

25-04-2016

Grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinje 4.1.3

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3

Arkitektur - Byrum og landskab
En samlet lokalplan for området skal fastlægge principper for disponering af bebyggelser, veje, stier og opholdsarealer.

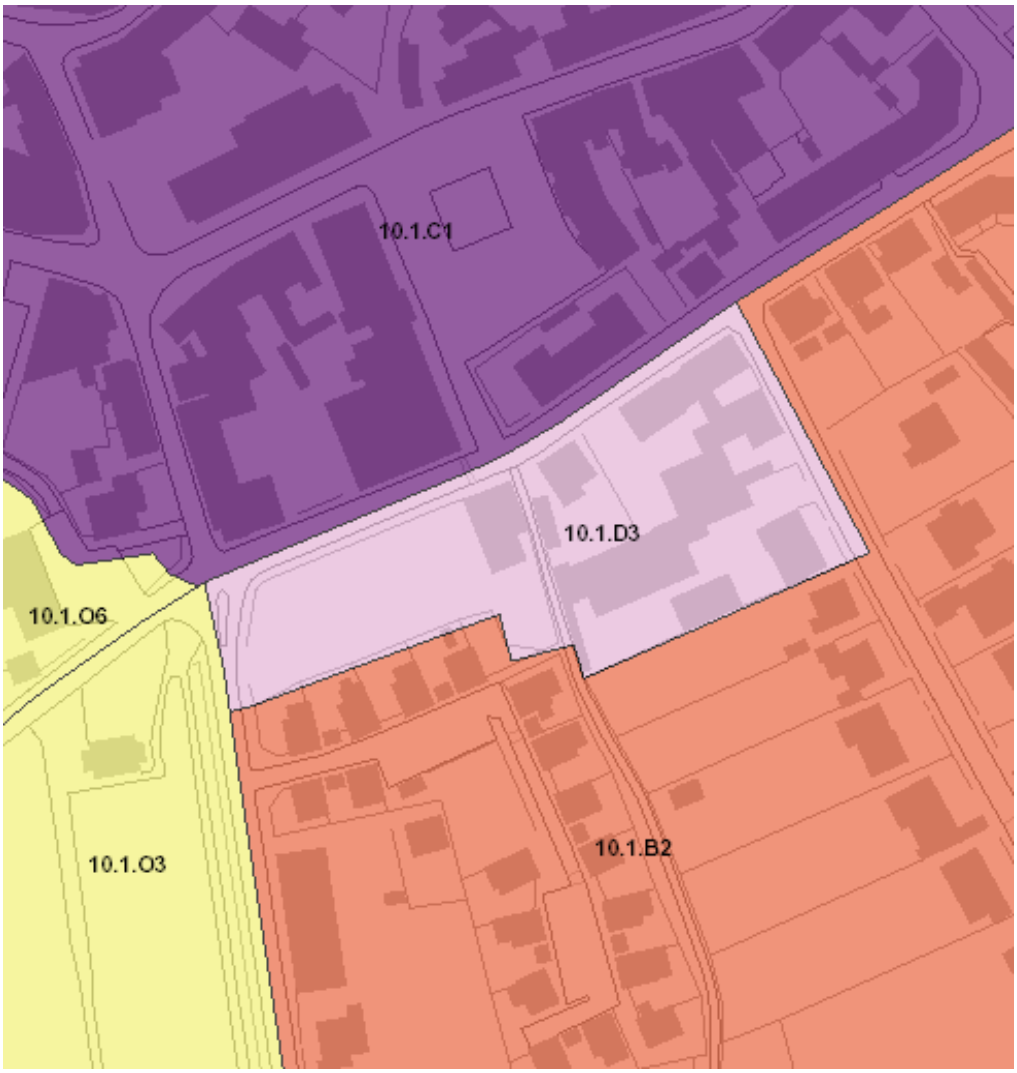
Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinje 5.2.3

Trafik - Veje og stier
Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.D3 Hovvej



Mål

Det er målet, at det meget centralt beliggende område skal fungere som et attraktivt område med forskelligeartede anvendelser. Bebyggelse skal være udformet med respekt for de traditionelle købstadsbebyggelser og bystrukturer i Nibe.



Jævnstrømmen bygget af boligforeningen Enggaarden er placeret i den vestlige del af området.

Anvendelse

Butikker* må kun placeres indenfor den afgrænsede bymidte, der er vist med lilla farve på nedenstående kort.

Anvendelse

Boliger (tæt-lav/etage)
Butikker*
Enkeltstående butikker**
Hotel og restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Værksteder o.l.
Mindre butikker til salg af egne produkter***

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

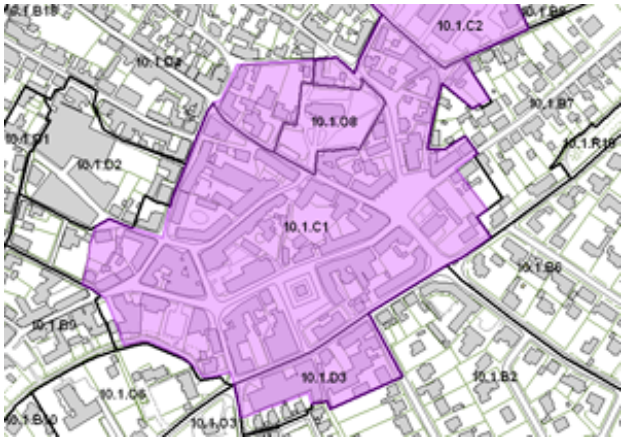
* Bruttoetageareal: Max. 3.500 m² pr. dagligvarebutik og max. 2.000 m² pr. udvalgsvarebutik i afgrænset bymidte - se kort
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.3

** Bruttoetageareal: Max. 1.000 m² pr. dagligvarebutik og max. 250 m² pr. udvalgsvarebutik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.5

*** Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.6

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 90



Byggemuligheder

Eventuelle tagterrasser udgør en del af friarealerne.

Miljø

Det skal sikres, at trafikstøjen - særligt fra Hovvej - ikke påfører boligerne et udendørs støjniveau på døgnbasis, der overstiger 58 dB(A).



Hovvej.

Arkitektur - Byrum og landskab

Selv om området ikke er omfattet af den bevarende lokalplan for Nibe midtby er det vigtigt, at bebyggelse i forhold til farver, proportioner og materialer tager hensyn til naboområderne mod nord, der netop er omfattet af den bevarende lokalplan.



Ny bebyggelse hvor det tidligere elværk lå. Byggeriet er indrettet til almennyttige boliger.

Trafik - Veje og stier

Tyvedalsstien er et af de centrale stiforløb, der binder de forskellige dele af byen sammen, og har således en vigtig funktion i bestræbelserne på at skabe et sammenhængende overordnet stinet i byen.

25-04-2016

Etager: Max. 2½

Højde: Max. 11 m

Fælles opholdsareal: Der skal tilvejebringes friarealer svarende til mindst 25 % af boligarealet

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3

Arkitektur - Byrum og landskab
En samlet lokalplan for området skal fastlægge principper for disponering af bebyggelser, veje, stier og opholdsarealer

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinje 5.2.3

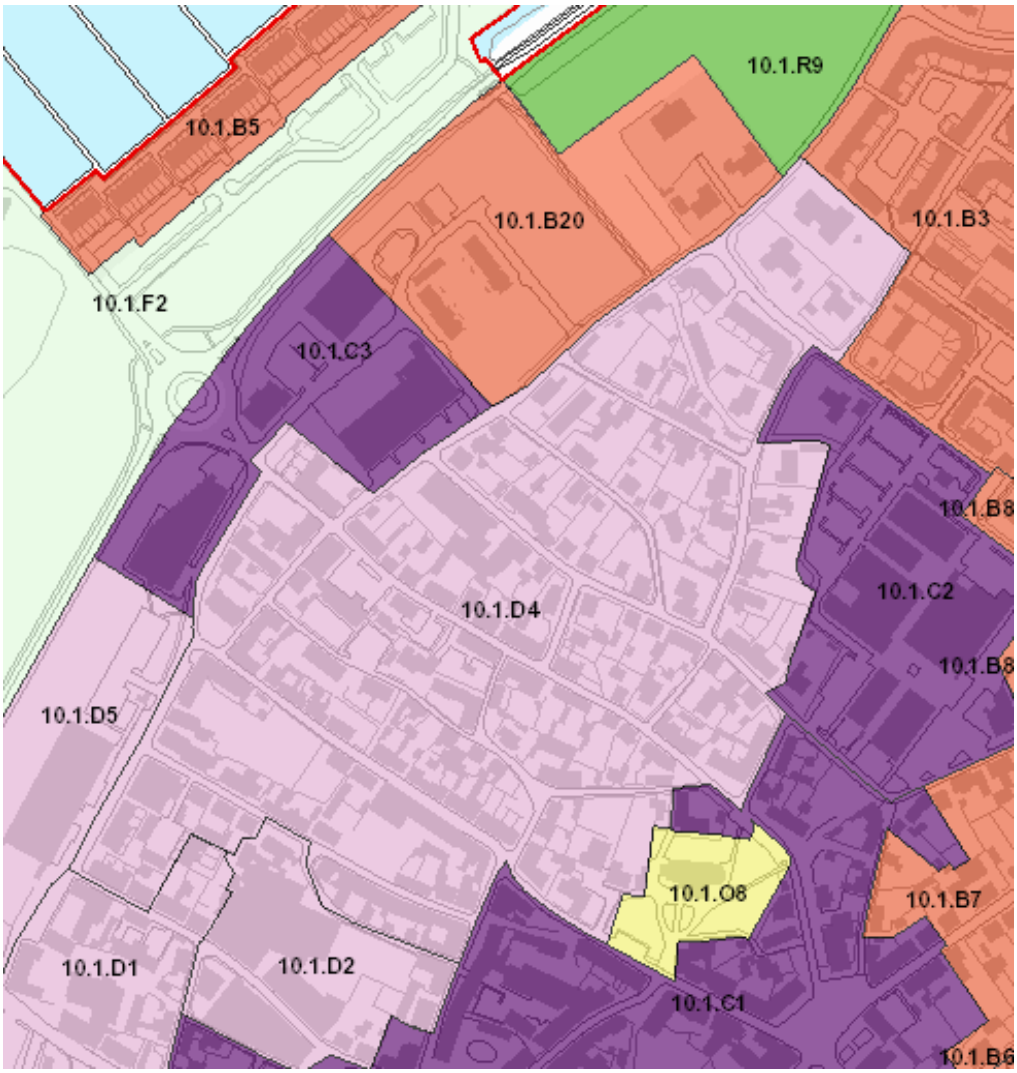
Trafik - Veje og stier
Tyvedalsstiens forløb gennem området skal sikres

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.D4 Området mellem Priorgade og Toften



Mål

Området udgøres af de fjordvendte gader i den gamle bydel. Det er målet, at styrke områdets rolle som et boligområde, der udvikles på de præmisser den historiske og bevaringsværdige midtby stiller, ligesom de øvrige anvendelser i området skal udvikles under hensyntagen hertil.

I området ved tidligere hotel Nibe kan ske en omdannelse af området, som kan være med til at give dette område af midtbyen et løft.



Området ved det tidligere hotel Nibe i Mellemgade udgør et potentielt byomdannelsesområde.



Porten ved tidligere hotel Nibe.

Anvendelse

Boliger (tæt-lav)
Butikker*
Enkeltstående butikker**
Hotel og restaurant
Klinikker
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Værksteder o.l.
Mindre butikker til salg af egne produkter***

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

* Bruttoetageareal: Max. 3.500 m² pr. dagligvarebutik og max. 2.000 m² pr. udvalgsvarebutik i afgrænset bymidte - se kort
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.3

** Bruttoetageareal: Max. 1.000 m² pr. dagligvarebutik og max. 250 m² pr. udvalgsvarebutik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.5

*** Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.6

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent: Max. 80

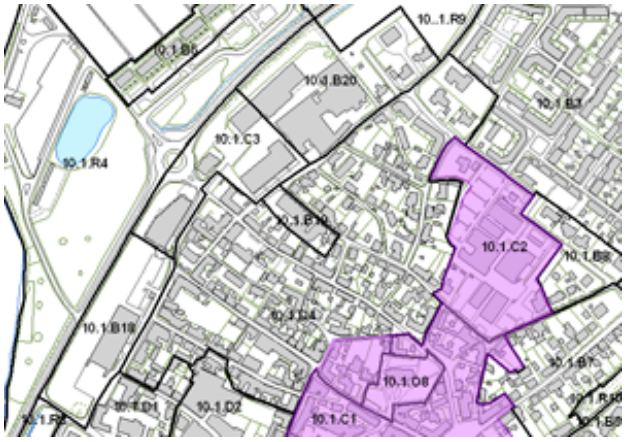


Baggården ved tidligere hotel Nibe.

Anvendelse

Den primære anvendelse er boligformål, men i kraft af områdets (og bymidtens) særlige købstadskarakter, er det et område med meget liv - både lokalt og turistmæssigt - hvorfor der kan etableres flere forskelligartede anvendelser som service, kunsthåndværk, turistprægede faciliteter mv.

Butikker* kan kun placeres indenfor den afgrænsede bymidte, der er vist med lilla farve på nedenstående kort.





Et kig fra Mellemgade ned mod fjorden.

Miljø

Da der er tale om et blandet bolig- og erhvervsområde skal der rettes særlig opmærksomhed på de potentielle miljøkonflikter mellem boliger og erhverv.

Det skal sikres at trafikstøjen ikke påfører boligerne et udendørs støjniveau på døgnbasis, der overstiger 58 dB(A).

Arkitektur - Byrum og landskab

Etager: Max. 1½

Højde: Max 8,5 m

Fælles opholdsareal: Min. 5 %

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Byudvikling, byomdannelse og klimatilpasning, se retningslinje 2.1.6

Grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinje 4.1.3

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3

Området er omfattet af den bevarende lokalplan. Renovering og genopførelse i området skal således ske efter bestemmelserne i den bevarende lokalplan og i respekt for købstadsmiljøet i midtbyen.



En af de meget smalle gyder i byen.

Trafik - Veje og stier

Den centrale del af Nibe består af mange snævre gader, som er forbundet via en lang række smøger, stier og lignende. Det er vigtigt at sikre disse forbindelser, da de er et af de meget karakteristiske elementer ved midtbyen.

Tyvedalsstiens forløb mellem butiksområdet ved Toften og Kræmmergade skal sikres som en del af sammenhængen i den overordnede stistruktur.

På sigt vil det være oplagt at se nærmere på afviklingen af trafikken og parkeringsmulighederne i den centrale del af byen. Det vil kunne medvirke til at sikre en bedre sammenhæng - både for de bløde og de hårde trafikanter.



Tyvedalsstien mellem Kræmmergade og Toften

Arkitektur - Byrum og landskab
Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinje 5.2.3

Trafik - Veje og stier
Stiforbindelser skal sikres

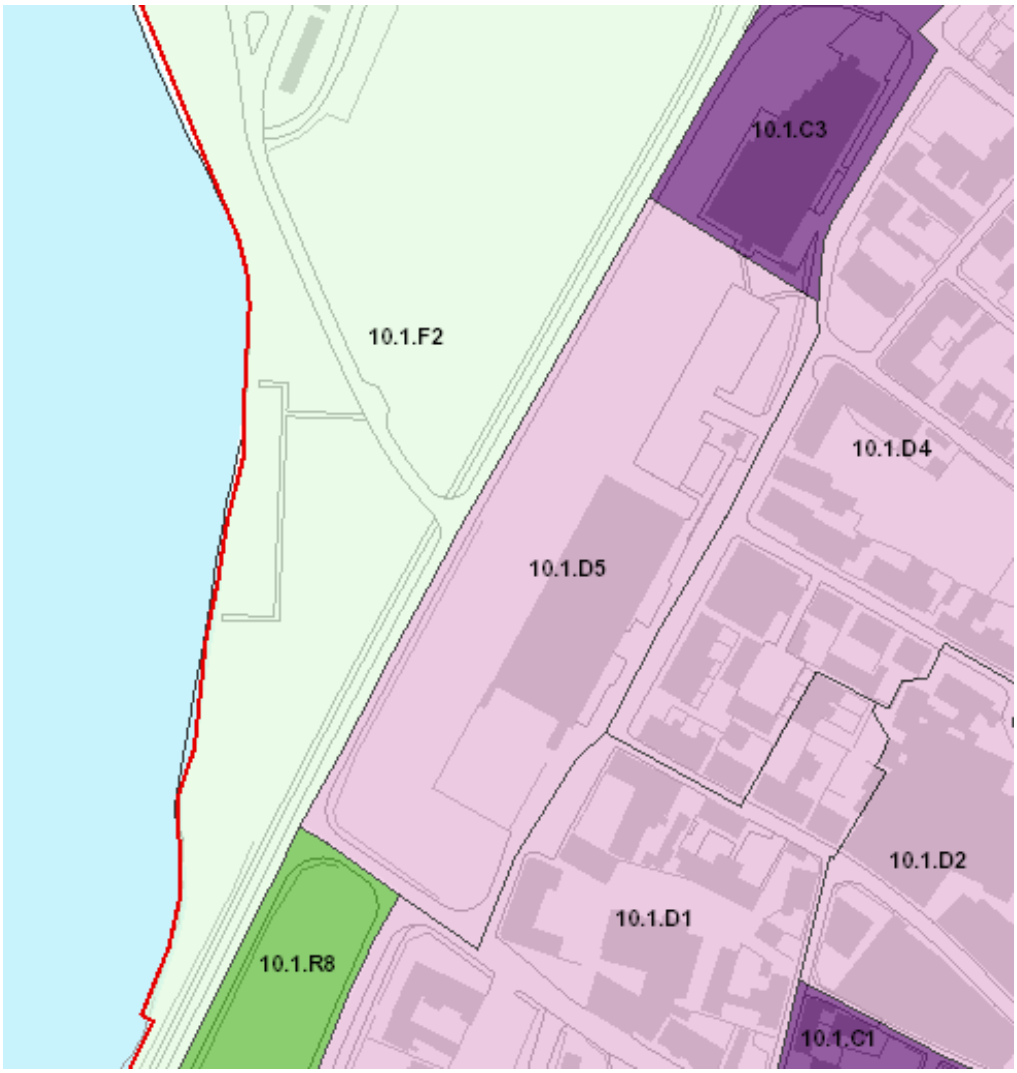
Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

25-04-2016

10.1.D5 Strandgade



Mål

Området er et byomdannelsesområde der ligger centralt mellem byen og fjorden. Det er målet, at der etableres en ny central bebyggelse, der i kraft af sin beliggenhed ved bykanten, som byens ansigt mod fjorden, har en meget attraktiv beliggenhed i byen.



Området set fra syd med det tidligere rådhus i baggrunden.

Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boligformål i form af tæt-lav bebyggelse samt ikke generende erhverv (f.eks. kontor eller klinik).

Anvendelse
Boliger (tæt-lav)
Restaurant o.lign.
Klinikker
Kontorer
Service
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent:
Max. 50

Etager:
Max. 2 etager

Højde:
Max. 8,5 meter

Fælles opholdsareal:
Mindst 15%

Arealet omfattet af strandbeskyttelse skal friholdes for bebyggelse. Udsigtskig fra øst-vendte gader skal friholdes for bebyggelse.

Miljø
Miljøklasse 1-2,
se Bilag A

Byudvikling, byomdannelse og klimatilpasning, se retningslinje 2.1.6

Grænseværdier for støj fra trafik, se retningslinje 13.3

Byggemuligheder



Strandgade med det brede gaderum kan bearbejdes.

Den maksimale byggehøjde på 8,5 meter regnes fra Strandgade-niveau, da hovedparten af området er hævet her over.

En stor del af rammeområdet er beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen. Det kan derfor hverken anvendes til bebyggelse eller som friareal, men skal henligge som et åbent strandengsareal.

Områdets afgrænsning (skel) mod Strandgade ligger i dag i selve gadeforløbet, så de eksisterende parkeringspladser er beliggende på grunden. Ved etablering af en ny bebyggelse kan også dette areal indgå, hvilket så vil betyde et smallere og bedre defineret gaderum end i dag.

Fra de øst-vest gående gader, øst for rammområdet, er det målet at der skal være flere og bedre kig til fjorden, derfor skal der ikke etableres yderligere bebyggelse for enden af disse gader som forhindrer kig til/fra fjorden.

Miljø

Det skal sikres, at trafikstøjen - særligt fra omfartsvejen - ikke påfører boligerne et udendørs støjniveau på døgnbasis, der overstiger 58 dB(A).

For at klarlægge støjproblemet er der udarbejdet støjberegninger, som alt efter hastigheden på omfartsvejen har indflydelse på byggemulighederne. De viser, at afstanden mellem en kommende bebyggelse og omfartsvejen under alle omstændigheder vil blive større end den er i dag. Der skal arbejdes mere detaljeret med problematikken i lokalplanlægningen.

Arkitektur - Byrum og landskab



Den sydlige del af Strandgade

Området ligger som en del af den langstrakte byfront omkring byen. Der skal arbejdes med, hvordan der kan skabes en bedre sammenhæng mellem byen og fjorden, og i dette arbejde er de mellemliggende arealer - byfronten - et centralt element.

Særligt to forhold er i fokus:

- Strandengsarealerne, der er kendetegnende for kystområdet ved Nibe, skal styrkes, så de bliver endnu mere synlige - eksempelvis ved at de slynger sig ind mellem husene/byggefelterne, og derved skaber en bedre sammenhæng til byen.

- Sigtelinierne mellem byen og fjorden skal sikres, så den nære sammenhæng mellem midtbyen og fjorden bliver synlig (begge veje), og der kan endvidere arbejdes mere med stiforbindelser, så der også rent fysisk bliver en bedre sammenhæng.

Området er omfattet af den bevarende lokalplan, hvilket fastsætter nærmere krav til fremtidigt byggeri. Disse forhold skal der tages højde for i den fremtidige lokalplanlægning for området.

Trafik - Veje og stier

Der skal sikres stiforbindelse, der giver mulighed for at passere området mellem Strandgade og Aalborgvej.

Den efterfølgende krydsning af Aalborgvej skal der arbejdes nærmere med, men det er vigtigt, at der etableres en sammenhængende stiforbindelse fra midtbyen til havnen.

25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab
Sigtelinier fra byens gader til fjorden skal sikres

En lokalplan for området skal fastlægge principper for disponering af bebyggelser, veje, stier og opholdsarealer.

Trafik - Veje og stier
Vejadgang skal ske fra Strandgade

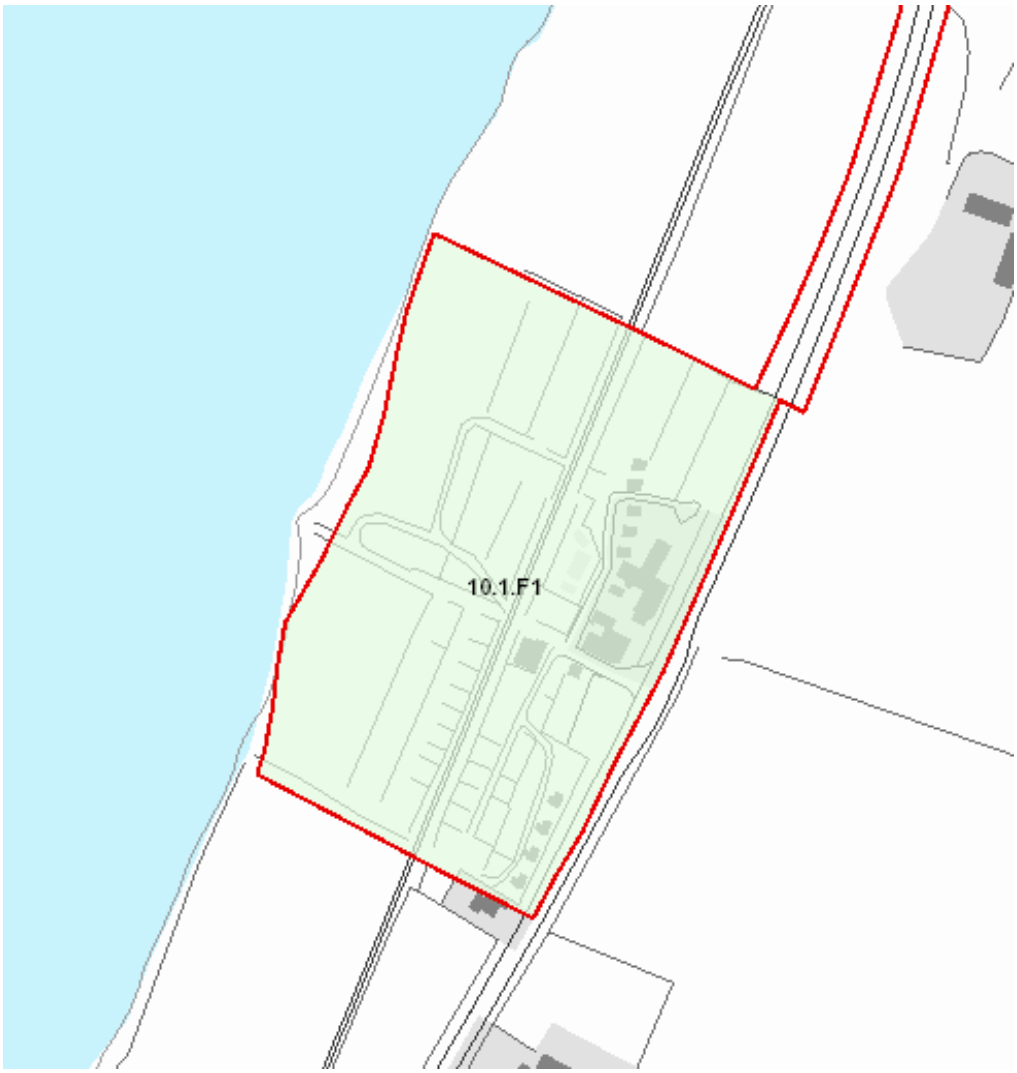
Stiforbindelser skal sikres

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.F1 Sølyst Camping



Mål

Det er målet at fastholde og udvikle området som et attraktivt område til ferie- og fritidsformål i form af campingplads med tilhørende faciliteter.

Anvendelse

Anvendelse af området - herunder opstilling af campingvogne, telte og hytter - skal ske i overensstemmelse med det til enhver tid gældende campingreglement.

Byggemuligheder

Faste bygninger - herunder campingvogne, telte og hytter til udlån eller udlejning må kun etableres i området mellem Løgstørvej og den regionale rekreative stiforbindelse, der gennemskærer pladsen.

Anvendelse
Ferieformål
Rekreative formål

Antallet af campingenheder må ikke overstige 200

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent for faste bygninger: Max. 10

Højde: Generelt max. 8,5 meter - for campinghytter dog max. 5 meter

Miljø
Miljøklasse 2-5, se Bilag A

Byudvikling, byomdannelse og klimatilpasning, se retningslinje 2.1.6

Vejledende grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3

Miljø

Langs campingpladsens afgrænsning mod Løgstørvej skal en støjafskærmning sikre, at trafikstøjen ikke påfører pladsen et udendørs støjniveau på døgnbasis, der overstiger 53 dB(A).

Arkitektur - Byrum og landskab

Langs campingpladsens afgrænsning mod det åbne land, mod Løgstørvej og mod den regionale stiforbindelse skal der etableres/fastholdes tætte visuelle afskærmende beplantninger.



Luftfoto af pladsen

Trafik - Veje og stier

Det eksisterende forløb af den regionale rekreative stiforbindelse gennem området skal sikres.

25-04-2016

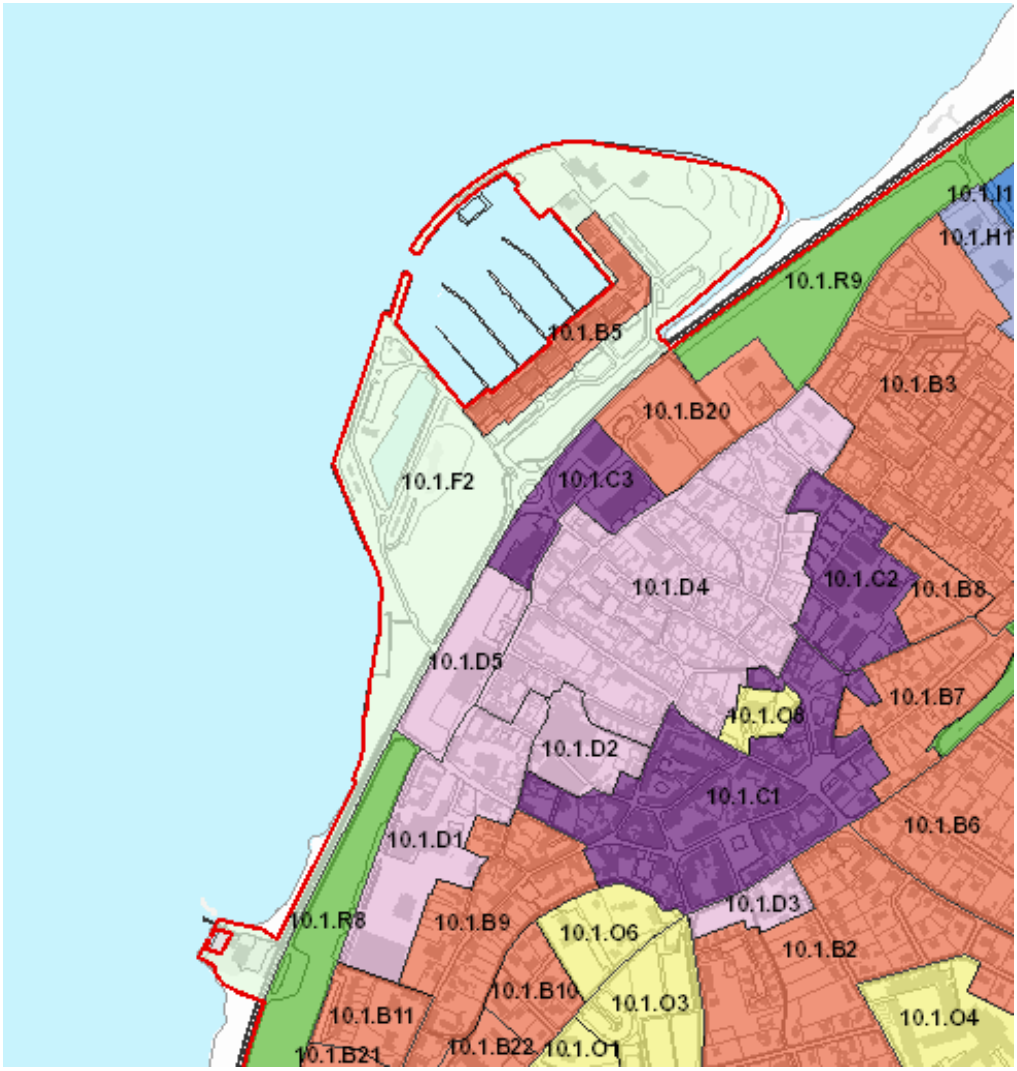
Arkitektur - Byrum og landskab
Der skal sikres visuelle afskæmende beplantninger mod pladsens omgivelser

Trafik - Veje og stier
Vejadgang skal ske fra Løgstørvej

Den regionale stiforbindelse gennem området skal sikres

Zoneforhold
Landzone

10.1.F2 Lystbådehavn



Mål

Det er målet at fastholde og udvikle rammerne for et attraktivt fritids- og rekreativt område, der med sin bynære placering vil få vigtig rolle i udviklingen af Nibe by, hvis der sikres den nødvendige tilgængelighed til området.



Lysbådehavnen



Bryghus, kontor mm.

Anvendelse

Anvendelse

Butikker
Restaurant
Kontorer
Service
Fritidsformål
Rekreative formål

Bruttoetageareal: Max. 250 m2 pr. butik

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent for området: Max. 10

Nord for Nordre Havnevej

Højde: Max. 7,5 m

Etager: Max. 2

Syd for Nordre Havnevej

Højde: Max. 5 m

Etager: Max. 1

Miljø

Miljøklasse, se Bilag A

Byudvikling, byomdannelse og klimatilpasning, se retningslinje 2.1.6

Grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinje 4.1.3

Grænseværdier for støj fra veje, se

retningslinje 13.3

Nord for Nordre Havnevej:
Området skal anvendes til havneformål i form af lystbådehavn og rosportsanlæg med tilhørende bygningsanlæg, mindre butikker, restauranter, reperationsværksteder samt lignende anvendelser, som har en driftsmæssig tilknytning til havnens drift. Der er etableret havnebad og landarealerne kan endvidere anvendes til parkering og vinteroplag af både.


Materialeskure på havnen


Jollehavnen

Syd for Nordre Havnevej:
Den nordlige del af området, som ligger i tilknytning til jollebassinet, skal anvendes til egentlige havneformål (ind- og udskibning), erhvervs- og fritidsfiskeri samt bådudlejning, ligesom der er mulighed for at etablere fiskeforretninger. Der er endvidere etableret badestand med tilhørende badebro.


Søen

I den sydlige del af området ligger roklubben med tilhørende klub- og bådehus, og denne anvendelse fortsætter uændret.

Byggemuligheder

De udlagte byggefelter i den gældende lokalplan er stort set udnyttede. Men der er fortsat mulighed for at etablere mindre bygninger og anlæg, som er nødvendige for områdets anvendelse - eksempelvis klubhuse, redskabsopbevaring og bådoverdækning.


Nibe Roklub

Miljø

Det skal sikres, at trafikstøjen ikke påfører boligområde 10.1.B5 et udendørs støjniveau på døgnbasis, der overstiger 58 dB(A). I den gældende lokalplan er der fastsat en byggelinie på 50 meter fra Løgstørvej, som skal medvirke til at sikre dette.

Arkitektur - Byrum og landskab

Med etablering af badestrand, badebro og havnebad er områdets rekreative værdi blevet væsentlig større. Det er derfor vigtigt, at der er en god tilgængelighed til området, så det kommer til at fungere som et rekreativt fritidsområde til gavn for alle.

Trafik - Veje og stier

Der skal arbejdes for at skabe gode stiforbindelser og dermed bedre sammenhæng mellem det rekreative havneareal og bymidten. Som et led i arbejdet med byfronten skal sådanne forbindelser sikres.

Der skal tilvejebringes mindst 3/5 parkeringsplads pr. bådplads i lystbådehavnen, hvilket ved en fuld udbygning svarer til 180 parkeringspladser.

Boligerne i område 10.1.B5 skal i overensstemmelse med Bilag F tilvejebringe i alt 90 parkeringspladser. Disse pladser er beliggende i område 10.1.F2 på arealet mellem boligerne og Aalborgvej.



Tyvedalsstien og bækken hvor den passerer Aalborgvej

25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Områdets værdi som offentligt tilgængeligt rekreativt område skal styrkes

Visuelle forbindelser til fjorden og havnen skal sikres

Trafik - Veje og stier

Vejadgang skal ske ad eksisterende overkørsler fra Aalborgvej

Der skal sikres gode stiforbindelser mellem havneområdet og bymidten.

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

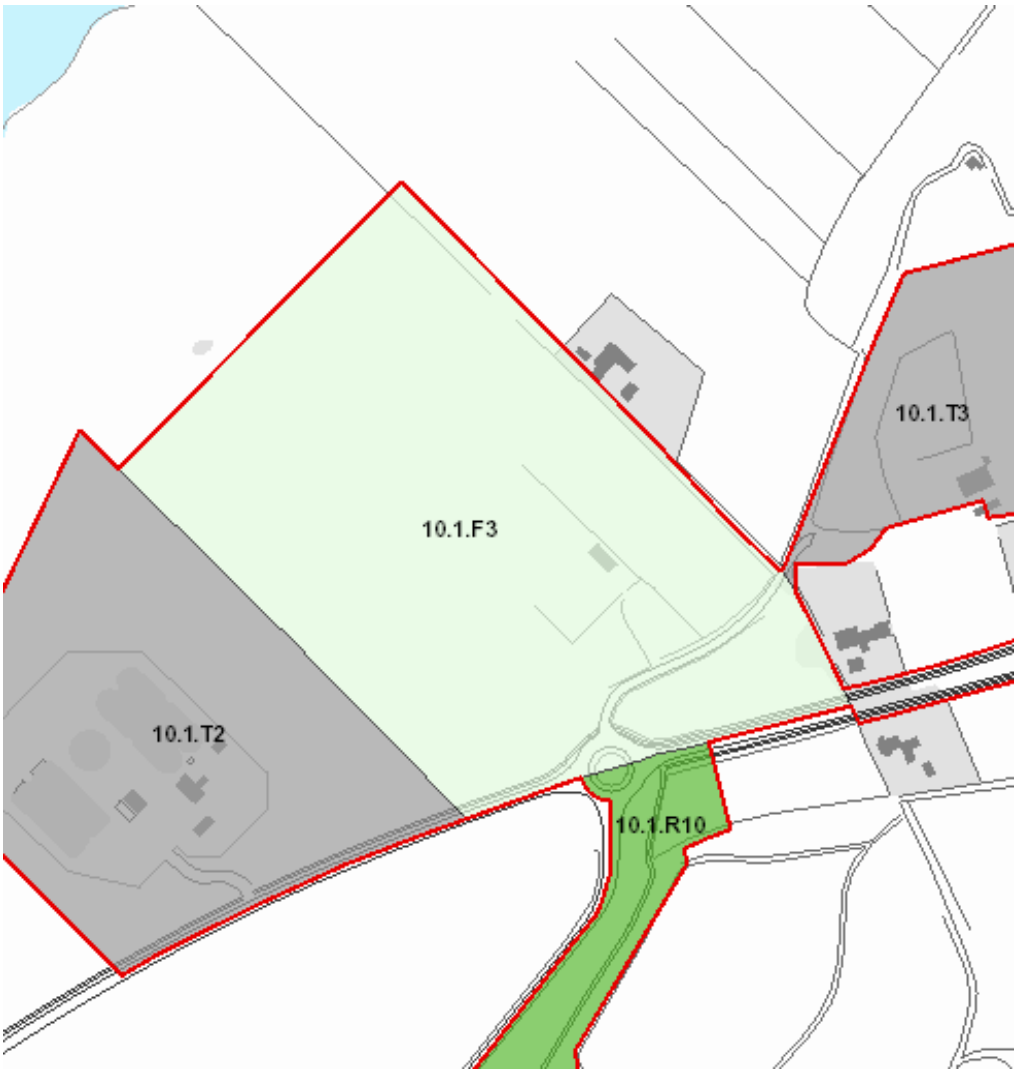
Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt

Zoneforhold

Byzone

10.1.F3 Flugtskydebane



Mål

Det er målet at fastholde områdets anvendelse til støjende fritidsformål i form af flugtskydebane.



Området med flugtskydebane.

25-04-2016

Anvendelse
Fritidsformål
(støjende fritidsformål)

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

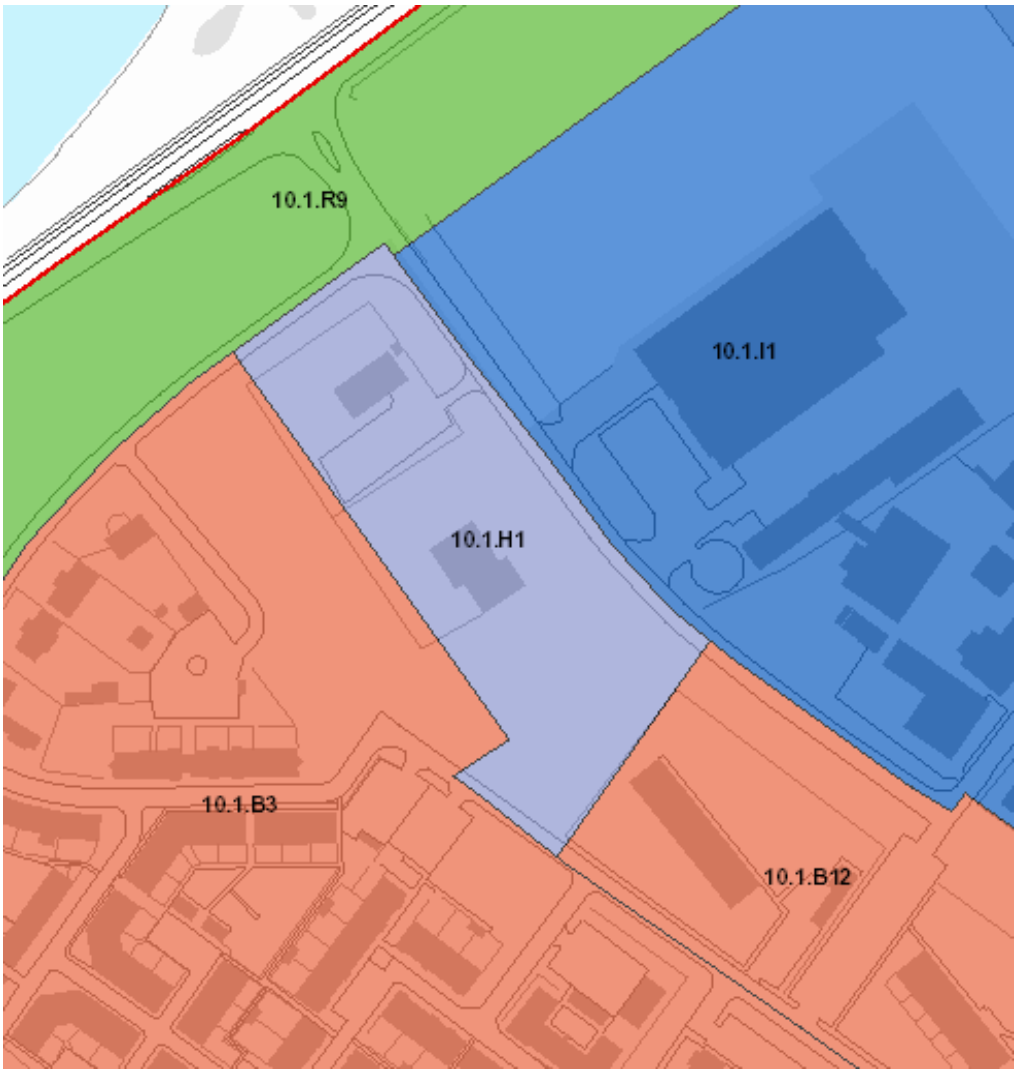
Byggemuligheder
Kun mindre bygninger og anlæg, som er nødvendige for områdets anvendelse.

Miljø
Miljøklasse 1-7, se Bilag A

Trafik - Veje og stier
Vejadgang skal ske fra rundkørslen på Aalborgvej

Zoneforhold
Landzone

10.1.H1 Østerlandsvej



Mål

Området er et mindre men stort set udbygget område til erhvervsformål. Det er målet, at området - med sin beliggenhed mellem industriområdet og boligområdet - skal forbeholdes de mere miljøvenlige erhverv. I forhold til industriområdet er der således strengere miljøkrav til anvendelsen i dette område.

Anvendelse

Området skal anvendes til erhvervsformål i form af håndværk og lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed - herunder servicevirksomhed.

Tidligere var der mulighed for at etablere portner/bestyrer boliger i tilknytning til



Området er beliggende tæt på fjorden og danner overgang

Anvendelse
Kontorer
Service
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri
Mindre butikker til salg af egne produkter

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.6

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 50

Højde: Max. 8,5 meter

Rumfang: Max. 2,5 m3 pr. m2 grundareal

Miljø
Miljøklasse 1-3, se Bilag A

Byudvikling, byomdannelse og klimatilpasning, se retningslinje 2.1.6

Grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinje 4.1.3

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3

virksomhederne. Denne mulighed er taget ud på grund af risikoen for at der skal opstå problemer i forhold til støj mv. Eksisterende lovlig beboelse kan dog fortsætte på de gældende vilkår.

mellem boligområde og industriområde.

Der kan ikke etableres detailhandel i området.

Byggemuligheder

Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter - bortset fra eventuelle skorstene.

Arkitektur - Byrum og landskab

Der er udarbejdet en facade- og skiltevejledning for Aalborg og Nørresundby Midtby. Her kan hentes inspiration og vejledning - også i forhold til andre områder. Se "Din Facade - byens ansigt".

Tilsvarende er der udarbejdet vejledning om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder, se "Din virksomhed - byens ansigt".

25-04-2016

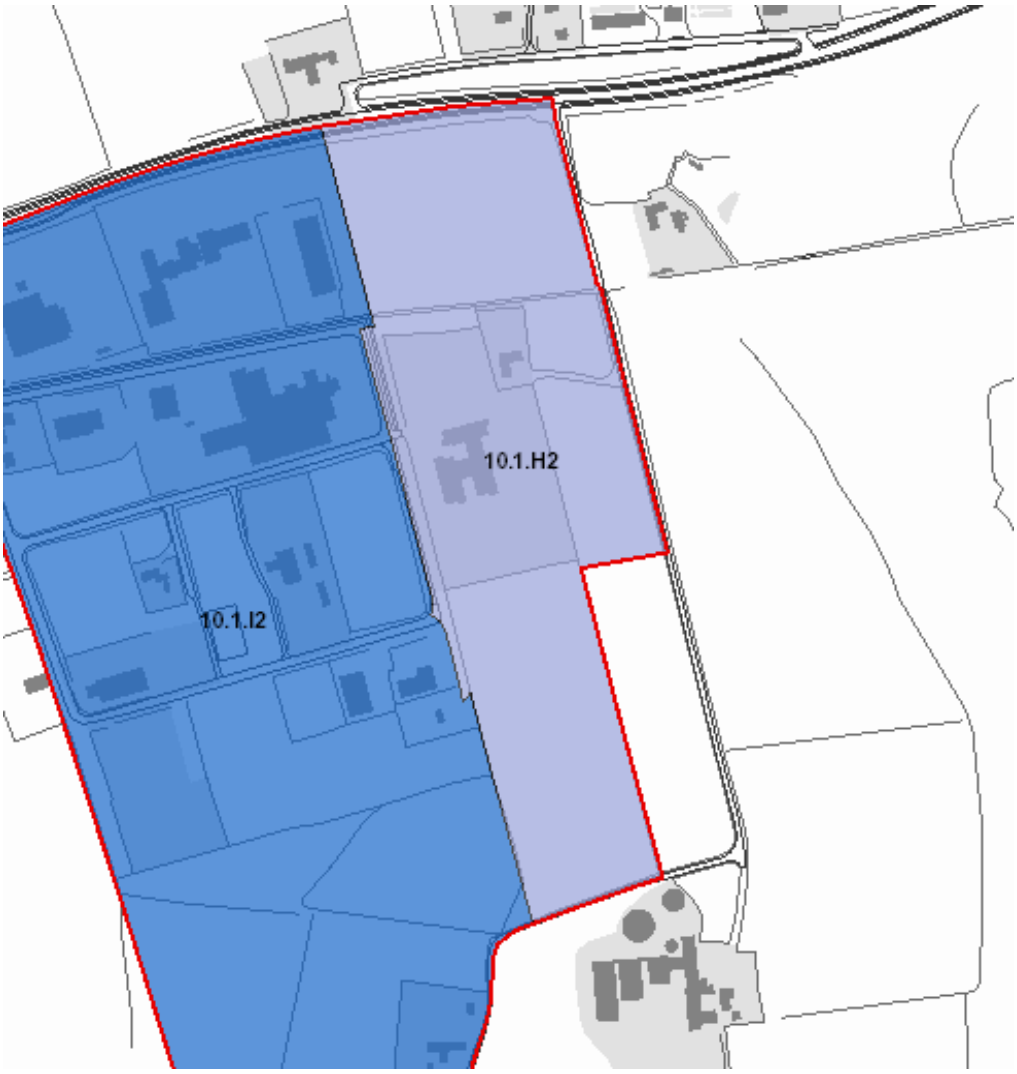
Arkitektur - Byrum og landskab
Der skal etableres afskærmende beplantning i områdets grænser mod omgivelserne

Trafik - Veje og stier
Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.H2 Skalhuse



Mål

Det er målet, at videreudvikle erhvervsområdet som et attraktivt område med særlig fokus på forsknings- og uddannelsesaktiviteter, der udnytter den signalværdi der ligger i at have grønne omgivelser med Skalskoven som nabo og den visuelle kontakt med fjorden og fjordlandskabet.

Anvendelse

Området skal anvendes til erhvervsformål i form af erhvervstilknyttede ikke forureningsfølsomme forsknings- og uddannelsesinstitutioner med tilhørende produktions-, service- og forretningsvirksomhed. Endvidere kan etableres fremstillingsvirksomhed, der kan sidestilles med


Området set fra luften.

Anvendelse
Kontorer
Service
Undervisning
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri
Mindre butikker til salg af egne produkter

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.6

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 50

Højde: Max. 8,5 meter

Rumfang: Max. 2,5 m3 pr. m2 grundareal

Grundstørrelse: Min. 5.000 m2

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinje 4.1.3

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3

Der kan etableres regnvandsbassin i området.

ovenstående.

Tidligere var der mulighed for at etablere portner/bestyrer boliger i tilknytning til virksomhederne. Denne mulighed er taget ud på grund af risikoen for at der skal opstå problemer i forhold til støj mv. Eksisterende lovlig beboelse kan dog fortsætte på de gældende vilkår. Der kan dog etableres værelsesfaciliteter til en virksomheds gæster eller personer, der opholder sig i en virksomhed i forbindelse med uddannelse.

Der kan ikke etableres detailhandel i området.

Byggemuligheder

Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter - bortset fra eventuelle skorstene.

Miljø

Der kan i området etableres anlæg til Lokal Afledning af Regnvand (LAR-løsning) da den nordlige del af området har en lav beliggenhed.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal afskærmes i forhold til omgivelserne - det åbne land - ved etablering af levende hegn og beplantninger.

Der er udarbejdet en facade- og skiltevejledning for Aalborg og Nørresundby Midtby. Her kan hentes inspiration og vejledning - også i forhold til andre områder. Se "Din Facade - byens ansigt".

Tilsvarende er der udarbejdet vejledning om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder, se "Din virksomhed - byens ansigt".

Trafik - Veje og stier

Området har gode adgangsforhold til det regionale vejnet (Aalborgvej) med deraf følgende god tilgængelighed.

Der er gode gang- og cykelstiforbindelser, der forbinder området med Nibe by.

Der er gode muligheder for at komme til og fra området med kollektiv trafik, da Aalborgvej er en af de primære ruter for den regionale bustrafik, og der er stoppested lige nord for området.

Zoneforhold

Den sydlige og nordøstlige del af området skal ved lokalplanlægning overføres til byzone.

Arkitektur - Byrum og landskab
Udendørs oplag skal afskærmes med beplantning

Interne veje, forarealer, opholdsarealer, p-pladser mv. skal fremstå med grøn karakter

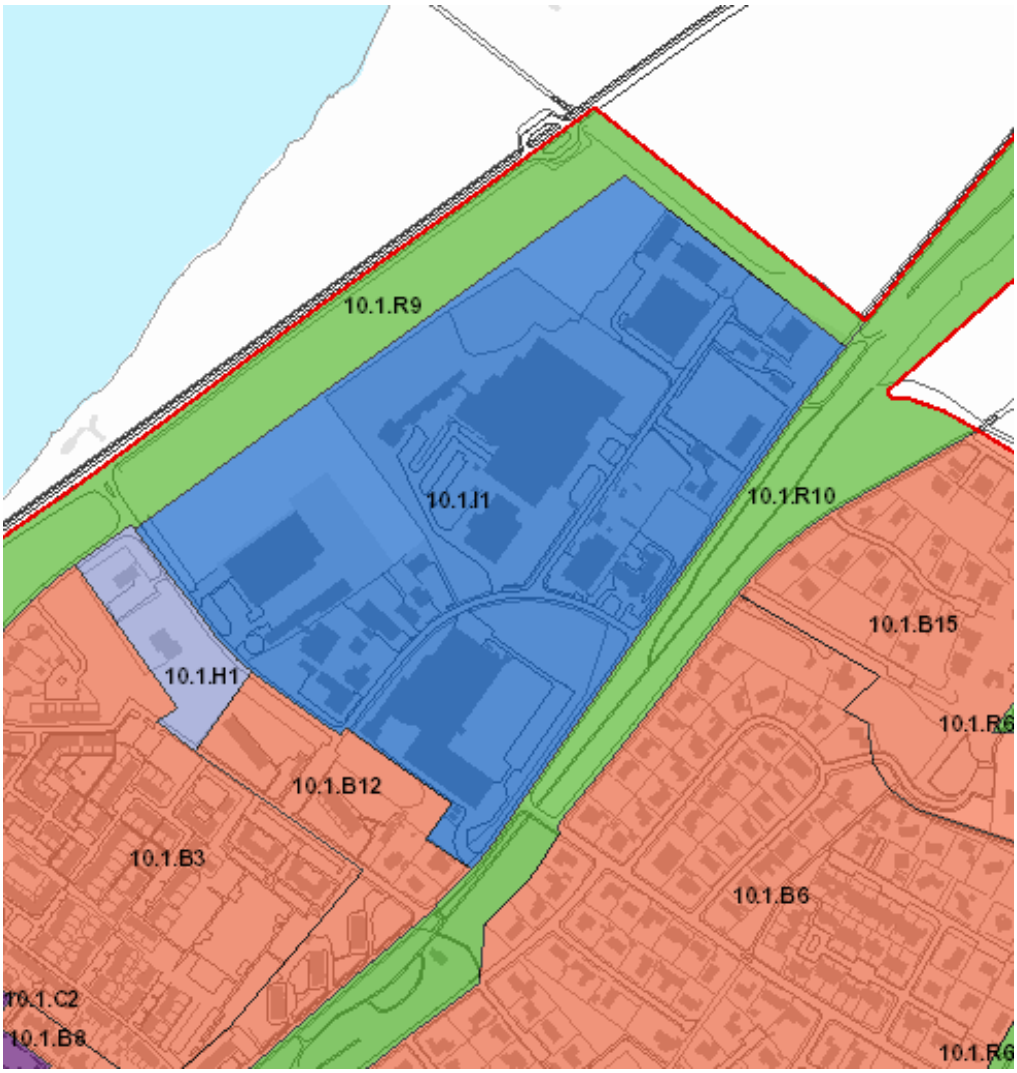
Trafik - Veje og stier
Vejadgang til området sker fra Aalborgvej-Skalhuse

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Individuel naturgas

Zoneforhold
By- og landzone

10.1.I1 Østerlandsvej m.fl.



Mål

Området er et stort set udbygget industri- og erhvervsområde. Det er målet, at de funktioner og erhvervstyper, der er i området også fremadrettet skal kunne fungere i området - naturligvis under hensyntagen til de til stadighed gældende miljøkrav.

Anvendelse

Området skal kunne anvendes til industri- og erhvervsformål i form af industri, lager og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed samt detailhandelsbutikker for særligt pladskrævende varegrupper.


Erhvervsområdets afgrænsning mod strandengen ved Aalborgvej

Tidligere var der mulighed for at etablere

Anvendelse
Benzinsalg o.l.
Trykkerier
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri
Større industri
Butikker til særligt pladskrævende varegrupper*
Mindre butikker til salg af egne produkter**

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

* Bruttoetageareal: Max. 10.000 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.4

** Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.6

Byggemuligheder
Bebygget areal: Max. 50%

Højde: Max. 12,5 m

Rumfang: Max. 2,5 m3 pr. m2 grundareal

Miljø
Miljøklasse 3-5, se Bilag A

Byudvikling, byomdannelse og klimatilpasning, se retningslinje 2.1.6

Grænseværdier for støj

portner/bestyrer boliger i tilknytning til virksomhederne. Denne mulighed er taget ud på grund af risikoen for at der skal opstå problemer i forhold til støj mv. Eksisterende lovlig beboelse kan dog fortsætte på de gældende vilkår.

fra erhverv, se retningslinje 4.1.3

Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3

Der kan etableres LAR-løsning i området (se Byudviklingsplan)

Byggemuligheder

I forhold til bygningshøjde skelnes der mellem områdets randzone og områdets centrale del. I randzonen er den maksimale bygningshøjde 8,5 meter mens den i områdets centrale del er 12,5 meter.

Miljø

Erhvervsområdet ligger relativt tæt på nogle af boligområderne i byen, hvilket er meget vigtigt at være opmærksom på i den fremtidige planlægning. Både i forhold til planlægningen af nye boliger og andre forureningsfølsomme anvendelser i naboområderne og i forhold til eventuelle udvidelser og nye produktioner indenfor området.

Der kan ved behov etableres regnvandsbassin i området til Lokal Afledning af Regnvand (LAR-løsning).

Arkitektur - Byrum og landskab

Der er udarbejdet en facade- og skiltevejledning for Aalborg og Nørresundby Midtby. Her kan hentes inspiration og vejledning - også i forhold til andre områder. Se "Din Facade - byens ansigt".



Den nordlige del af området set fra luften.

Tilsvarende er der udarbejdet vejledning om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder, se "Din virksomhed - byens ansigt".

Trafik - Veje og stier

Området har gode adgangsforhold til det regionale vejnet (Aalborgvej), hvilket betyder at den tunge trafik - i hvert fald i nord-syd gående retning - kan undgå at komme gennem det centrale byområde i Nibe.



Koldbæks Kilde beliggende lige nord for området

Der kan i fortsættelse af Industrivej etableres stianlæg, der åbner mulighed for, at fodgængere vil kunne færdes på strækningen mellem erhvervsområdet og "Koldbæks Kilde".

Der er gode muligheder for at komme til og fra området med kollektiv trafik, da Nørregade er en af de primære ruter for den regionale bustrafik.

25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab
Oplag skal afskærmes med beplantning.

Interne veje, forarealer, opholdsarealer, p-pladser mv. skal fremstå med grøn karakter.

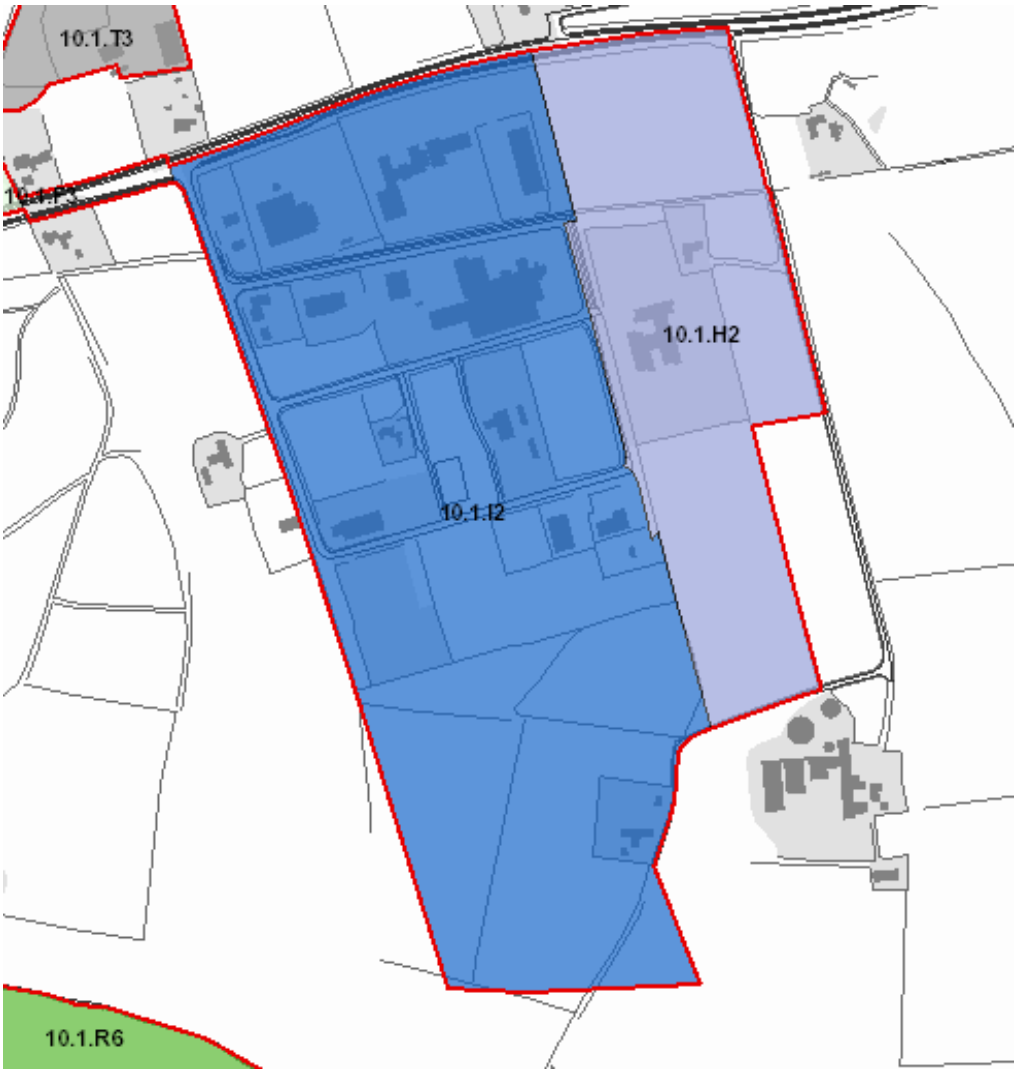
Trafik - Veje og stier
Vejadgang til området sker fra Østerlandsvej og Nørregade

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.I2 Skalhuse



Mål

Det er målet, at videreudvikle erhvervsområdet som et attraktivt område, der udnytter den signalværdi der ligger i at have grønne omgivelser med Skalskoven som nabo og den visuelle kontakt med fjorden og fjordlandskabet.

Den nordlige del af området ligger med en stor synlighed ud til Aalborgvej, hvilket kan udgøre en reklameværdi for den enkelte virksomheden.


Den nordlige del af området.

Anvendelse

Anvendelse
Kontorer
Trykkerier
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Transport o.l.
Oplagsvirksomhed o.l.
Værksteder o.l.
Mindre industri
Større industri
Mindre butikker til salg af egne produkter

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinie 7.1.6

Byggemuligheder
Bebygget areal: Max. 50%

Højde: Max. 8,5 meter

Rumfang: Max. 2,5 m3 pr. m2 grundareal

Miljø
Miljøklasse 1-5, se Bilag A

Grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinje 4.1.3
Grænseværdier for støj fra veje, se retningslinje 13.3

Der kan etableres LAR-løsning i området (se Byudviklingsplan).

Området skal kunne anvendes til industri-, lager og værkstedsvirksomhed, herunder servicevirksomhed. Tanken er at skabe et område med en blanding af videnserhverv, administrative erhverv og lettere industri i de yderste dele af området, mens de mere støjende erhverv kan lokaliseres i den centrale del af området. Derved vil påvirkningen af støj mv. aftage ud mod naboområderne.



Skalhuse set fra Aalborgvej

Der kan ikke opføres boliger i området. Eksisterende lovlig beboelse kan dog fortsætte på de gældende vilkår.

Byggemuligheder

Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter - bortset fra eventuelle skorstene.

Området er ikke fuldt udbygget og den sydlige del af området er ikke lokalplanlagt eller byggemodnet.

Miljø

Selv om området ligger i god afstand fra områder til by- og boligformål er det vigtigt at være opmærksom på eventuelle påvirkninger i naboområderne. Her tænkes særligt på påvirkningerne i område 10.1.H2 umiddelbart mod øst.

Der findes i rammeområdet et eksisterende regnvandsbassin (Lokal Afledning af Regnvand - også kaldet LAR-løsning). Dette kan muligvis ved behov udvides.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området skal afskærmes i forhold til omgivelserne - det åbne land - ved etablering af levende hegn og beplantninger.

Der er udarbejdet en facade- og skiltevejledning for Aalborg og Nørresundby Midtby. Her kan hentes inspiration og vejledning - også i forhold til andre områder. Se "Din Facade - byens ansigt".

Tilsvarende er der udarbejdet vejledning om, hvordan man skaber smukke erhvervsområder, se "Din virksomhed - byens ansigt".

Trafik - Veje og stier

Arkitektur - Byrum og landskab
Oplag skal afskærmes med beplantning.

Interne veje, forarealer, opholdsarealer, p-pladser mv. skal fremstå med grøn karakter.

Trafik - Veje og stier
Vejadgang til området sker fra Aalborgvej

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Individuel naturgas

Zoneforhold
By- og landzone

Området har gode adgangsforhold til det regionale vejnet (Aalborgvej), hvilket betyder at den tunge trafik - i hvert fald i nord-syd gående retning - kan undgå at komme gennem det centrale byområde i Nibe.

Der er gode gang- og cykelstiforbindelser der forbinder området med Nibe by.

Der er gode muligheder for at komme til og fra området med kollektiv trafik, da Aalborgvej er en af de primære ruter for den regionale bustrafik, og der er stoppested lige nord for området.



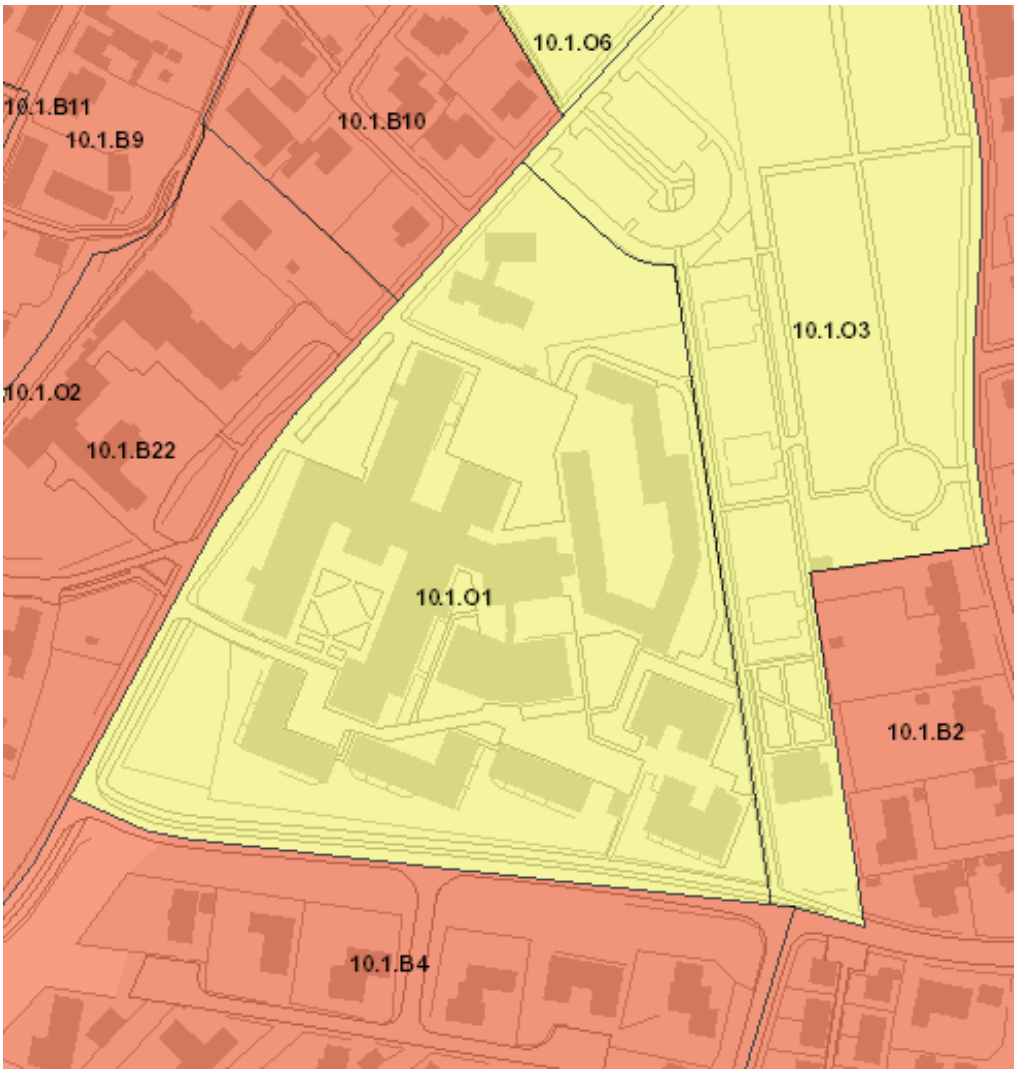
Skalhuse - vejforløb mod Aalborgvej

Zoneforhold

Den sydlige del af området skal ved lokalplanlægning overføres til byzone.

25-04-2016

10.1.O1 Sygehusvej, ældrecenter



Anvendelse
Klinikker
Institutioner

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent for området: Max. 25

Etager: Max 1

Højde: Max. 8,5 m

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Mål

Hovedparten af området rummer ældrecentret Solsidecentret med tilhørende servicefaciliteter og boliger, mens der i den nordlige del af området er en børnehave.



Solsidecentret - luftfoto

Arkitektur - Byrum og landskab

Parkeringsarealer og de omkringliggende arealer i det hele taget skal gives en grøn karakter til gavn og brug for både lokalområdet og Nibe by.

Trafik - Veje og stier

Der er gode kollektive transportmuligheder i form af busstoppested på Sygehusvej lige udenfor ældrecentret.

25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab
Friarealer skal gives en grøn karakter.

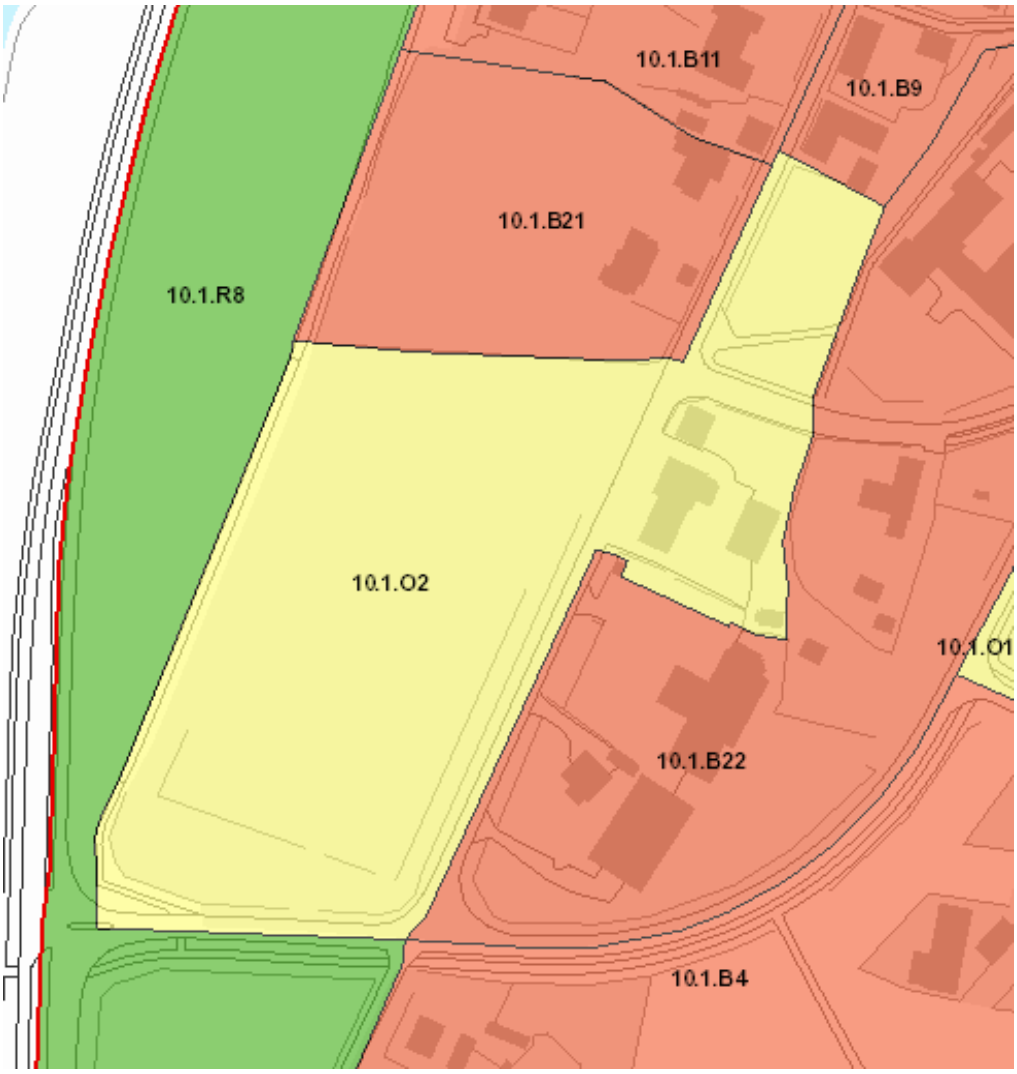
Trafik - Veje og stier
Vejadgang skal ske fra Sygehusvej og Vestervangen

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.O2 Søndergade



Mål

Det er målet at fastholde området vest for Søndergade (dyrskuepladsen) som et stort offentligt areal, som står til rådighed for borgerne i Nibe-området, og kan benyttes til eksempelvis kulturelle formål.


Området set fra luften

Området øst for Søndergade rummer blandt andet brandstationen og et grønt område nedenfor den tidligere kystskrænt.


Opførsel af ny brandstation i 2014

Anvendelse
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Service
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder
Etager: Max 2

Højde: Max. 8,5 meter

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Anvendelse

Området vest for Søndergade har lang tid tilbage været benyttet til dyreskue- og markedsplads, og det er tanken at opretholde denne anvendelse.

Byggemuligheder

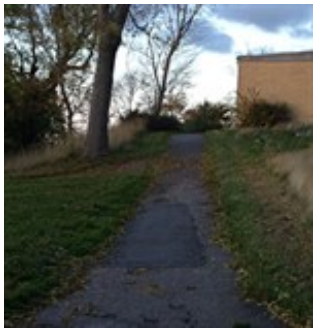
Der kan som udgangspunkt ikke bygges indenfor området vest for Søndergade, med mindre der er tale om bygninger, der er nødvendige for driften af de aktiviteter, der er mulighed for.

Arkitektur - Byrum og landskab

For området vest for Søndergade gælder, at det eksisterende levende hegn mod vest - op til banestien - skal bibeholdes, og gerne fornys løbende.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelsen Over Sønderbakken, der forløber langs istidsskrænten kant bag sundhedscentret, skal sikres, da den er en vigtig del af det sammenhængende stinet i byen.



Over Sønderbakken forløber på toppen af istidsskrænten.

25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab
Det levende hegn mod vest skal bibeholdes

Trafik - Veje og stier
Vejadgang skal ske fra Søndergade

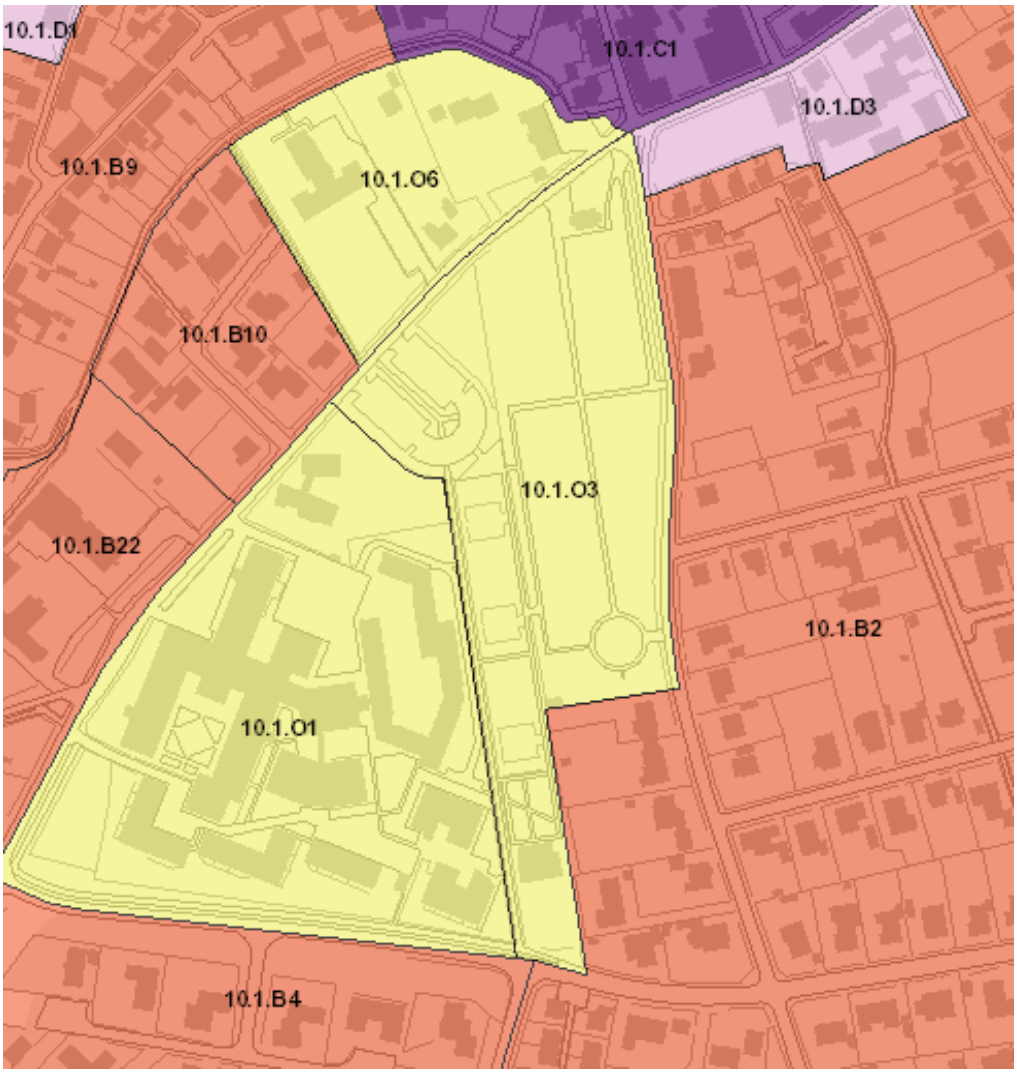
Stiforbindelser skal sikres

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.O3 Kirkegård



Anvendelse
Kulturelle formål
Fritidsformål
Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Mål

Området skal sikres en fortsat anvendelse til kirkegård og kapel. Det er særligt vigtigt, at der er gode parkeringsmuligheder og god tilgængelighed til området.

Arkitektur - Byrum og landskab

Kapellet er en meget karakteristisk bygning som i Nibe Kommuneatlas 2002 er angivet med en høj bevaringsværdi, og også er omfattet af den bevarende lokalplan 88 for Nibe by.



Det bevaringsværdige kapel ved Kirkegården

Trafik - Veje og stier

Der er gode kollektive transportmuligheder i form af busstoppested på Sygehusvej lige syd for kirkegården.

Parkering skal finde sted med vejadgang fra Sygehusvej.

25-04-2016

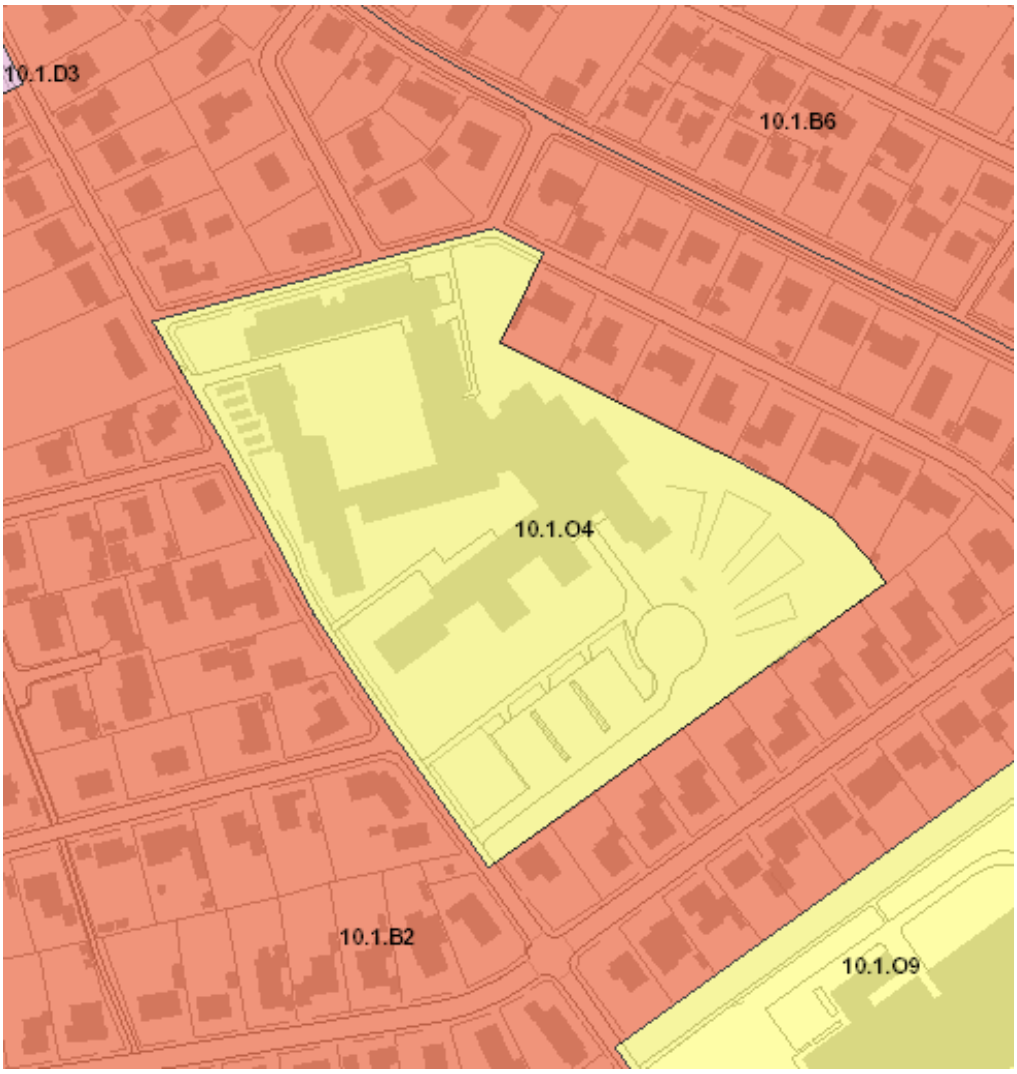
Arkitektur - Byrum og landskab
Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinje 5.2.3

Trafik - Veje og stier
Vejadgang fra Sygehusvej

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.O4 Nibe skole



Mål

Det overordnede mål er at sikre området til almennyttige formål til glæde og gavn for hele byen og området. Med den centrale placering er der basis for at skabe et attraktivt skole- og kulturområde med en stor brugerflade.


Nibe Skole set fra luften

Området er dog afgrænset af eksisterende boligområder, hvilket på sigt kan gøre det til en udfordring at sikre de optimale forhold - udvidelsesmulighederne er således begrænsede.

Anvendelse

Området skal primært bruges til skoleformål, men kan også anvendes til kulturelle formål.

Anvendelse
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 50

Etager: Max. 2

Højde: Max. 12,5 meter

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Skolen kan fungere som en form for kulturhus for byen.

Byggemuligheder

Med de relativt begrænsede byggemuligheder på grunden er det nødvendigt at bygge i højden. I den gældende lokalplan 82 er der udpeget nogle mindre byggefelter i tilknytning til eksisterende byggeri, som giver mulighed for bebyggelse i op til 12,5 meters højde.

Arkitektur - Byrum og landskab

Der skal sikres gode og attraktive udendørs opholdsarealer i tilknytning til skolen.

For at sikre en god afgrænsning mellem hele skoleområdet og de nærliggende boliger, skal den grønne afgrænsning mod boligerne på Lærkestien og Østervangen fastholdes.

Trafik - Veje og stier

Der er lavet lokal trafikregulering i området omkring skolen for at sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling i særligt morgenperioden. Som en del heraf er Lundevej lukket for gennemkørsel.

Der skal til stadighed være fokus på de bløde trafikanter, der udgør den primære del af trafikken i området.



Lundevej og skolen

25-04-2016

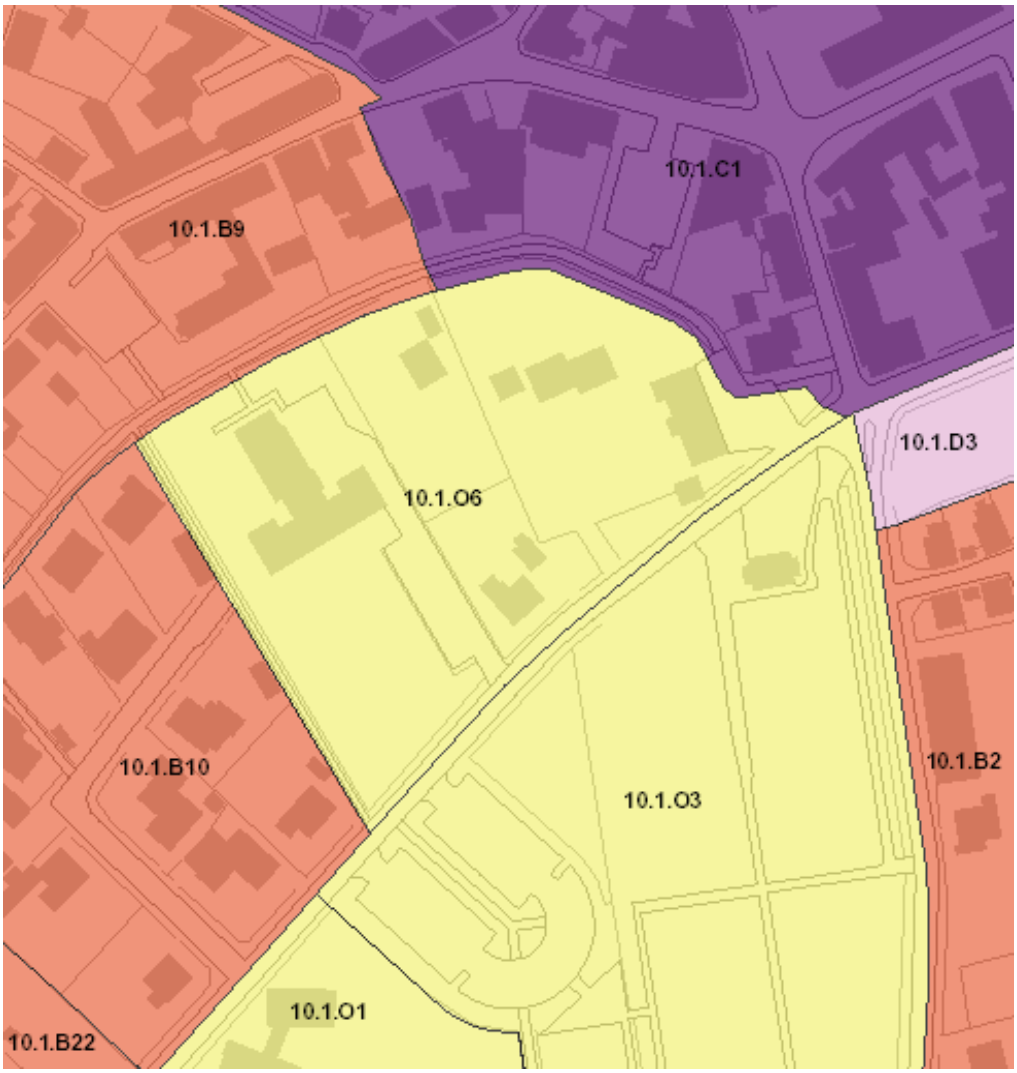
Arkitektur - Byrum og landskab
Den grønne afgrænsning mod boligerne på Lærkestien og Østervangen skal fastholdes.

Trafik - Veje og stier
Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.O6 Sygehusvej, præstebolig mm.



Mål

Det er målet at fastholde og udvikle området til offentlige formål med en bynær placering og let tilgængelighed.

Anvendelse

Den østlige del af området er præget af offentlige funktioner som kirkegårds- og kordegnekontor samt præstebolig. I den vestlige del er der en ældre markant 3-etagers ejendom med lejligheder, og her ud over er der enkelte enfamiliehuse.

Arkitektur - Byrum og landskab

Anvendelse

Klinikker
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Der er enkelte boliger i området

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:
Offentlige formål: Max. 40

Boliger: Max. 25

Etager:
Matr. nr. 2z: Max. 3

Øvrige matrikler: Max. 1½

Højde:
Matr. nr. 2z
Max. 11,5

Øvrige matrikler:
Max. 8,5

Miljø

Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Den gamle Dommergård er i Nibe Kommuneatlas 2002 registreret med høj bevaringsværdi ligesom den er omfattet af den bevarende lokalplan 88 for Nibe by. Dommergårdens karakteristiske karakter og udformning skal respekteres og fastholdes.



Den bevaringsværdige Dommergården

Trafik - Veje og stier

Der er gode kollektive transportmuligheder i form af busstoppested på Sygehusvej.

25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab
Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinje 5.2.3

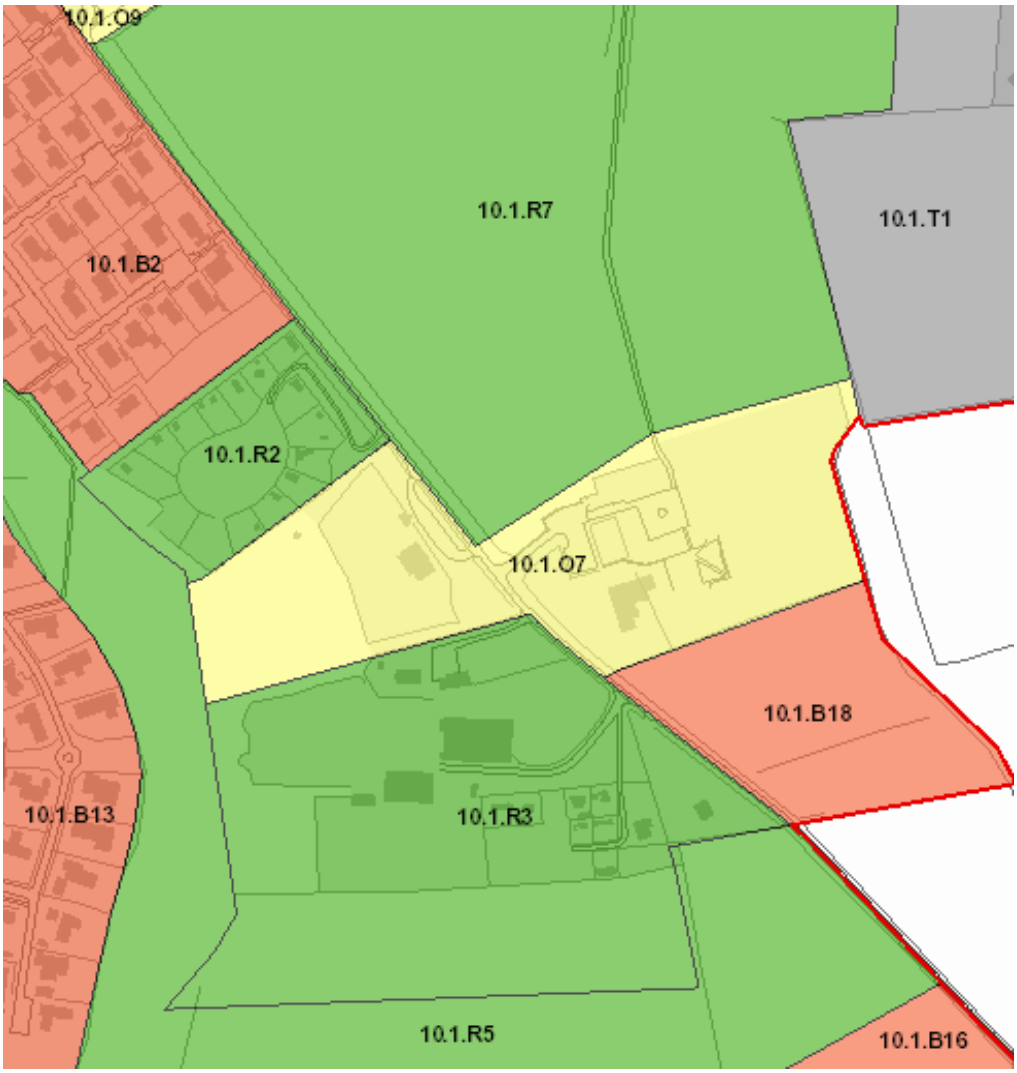
Trafik - Veje og stier
Vejadgang skal ske fra Sygehusvej

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.O7 Lundevej



Mål

Det er målet at fastholde og udvikle området som et institutionsområde med attraktive grønne omgivelser, ligesom der fortsat skal være mulighed for forskellige fritidsformål.



Området øst for Lundevej

Anvendelse

Området kan anvendes til daginstitutioner, fritidshaver, rekreative formål og lignende.

I nær tilknytning til området findes flere grønne udendørs opholdsarealer.



Ny daginstitution på Lundevej

Anvendelse

Klinikker
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent for området: Max. 25

Etager: Max 1½

Højde: Max. 8,5 meter

Miljø

Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Trafik - Veje og stier

Det er vigtigt at bevare og udbygge stisystemer til området, så det er et sikkert og lettilgængeligt område for de bløde trafikanter. Her spiller Landsbystien en vigtig rolle, ligesom den er en vigtig del af den overordnede stistruktur i byen.



Landsbystien forbinder den østlige del af området med den øvrige del af byen

25-04-2016

Trafik - Veje og stier
Vejadgang skal ske fra Lundevej

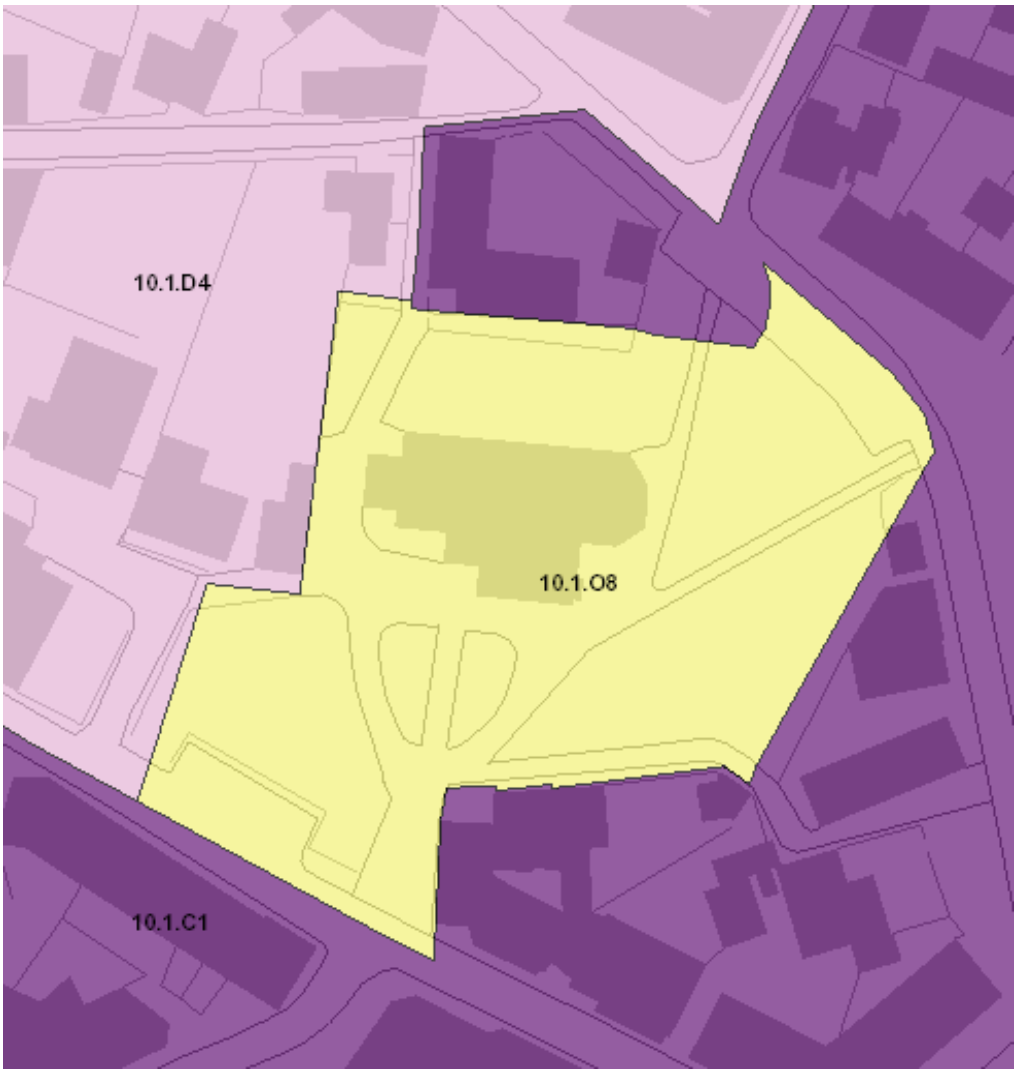
De interne stiforbindelser i området skal bevares

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.O8 Kirketorvet og Nibe Kirke



Anvendelse
Kulturelle formål
Fritidsformål
Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Byggemuligheder
Kun bygninger og anlæg som er nødvendige for områdets anvendelse

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Mål

Det er målet at sikre velfungerende rammer for kirkelige og rekreative aktiviteter. Udviklingen af området skal sikre kirkens fremtrædende placering i bybilledet og styrke områdets rekreative værdier.


Nibe Kirke

Arkitektur - Byrum og landskab

Kirken er meget markant i bybilledet. Der er kig til kirken fra mange gader og stier i midtbyen ligesom tårnet kan ses på længere afstand. Parkområdet som omgiver kirken er med sine store træer med til at understrege kirken som det monument den er.



Kig til kirken fra Over Sønderbakken

Trafik - Veje og stier

Tyvedalsstien, som forbinder butiksområdet ved Skomagertorvet og butiksområdet ved Toften, forløber øst om kirken gennem parkområdet. Dette stiforløb skal sikres, og kan ved en samlet plan for en udvikling af Tyvedalsstien komme til at fremstå endnu mere markant i bybilledet.



Kirken og parkområdet ved Tyvedalsstien

25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab
Kirken skal fastholdes som landemærke

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se retningslinje 5.2.3

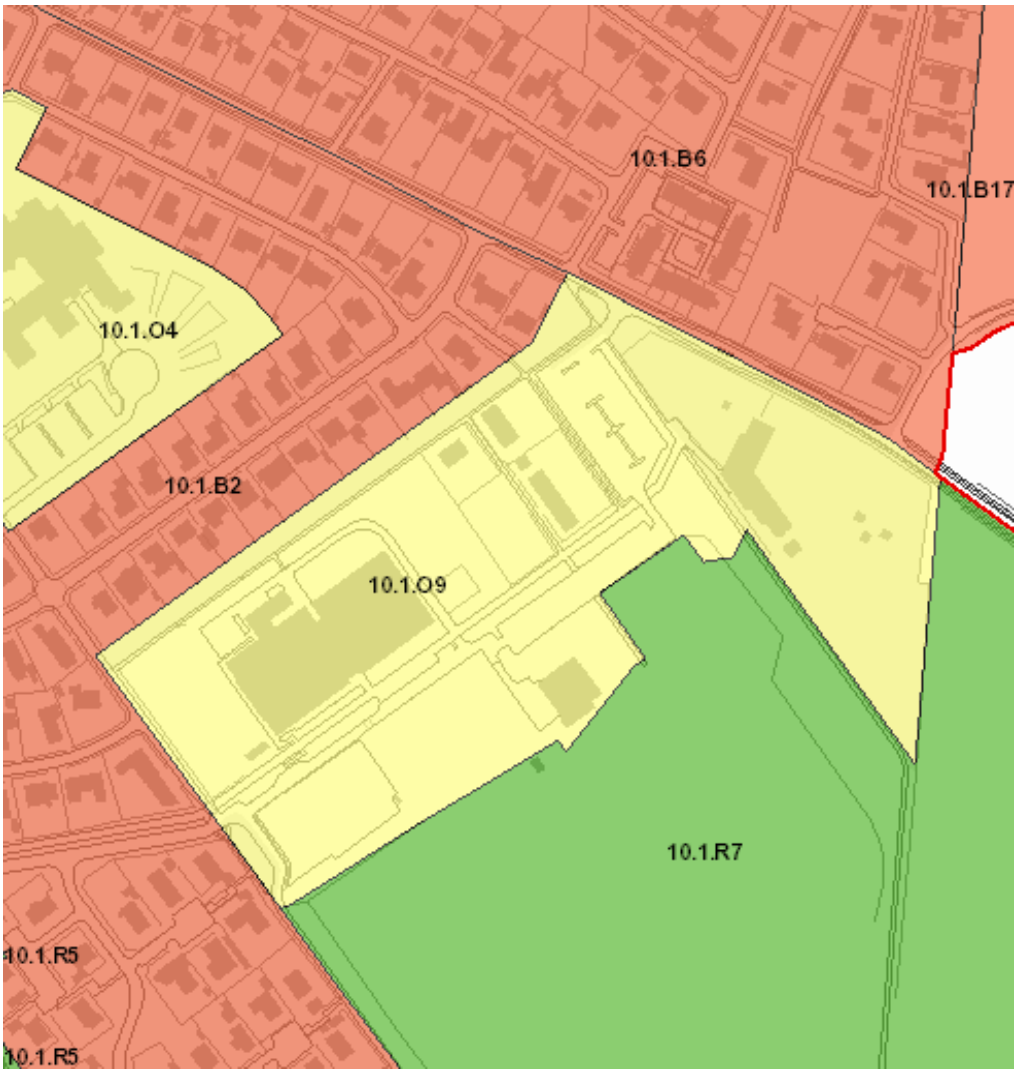
Trafik - Veje og stier
Stiforbindelser skal sikres

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.O9 Nibe Idræts- og Kulturcenter m.m.



Mål

Det er målet at fastholde og udvikle området som et fritids- og institutionsområde med nærtliggende grønne omgivelser.



Luftfoto af området.

Anvendelse

I området kan etableres halfaciliteter og baneanlæg, som kan anvendes i forbindelse med idræt og ved diverse kulturarrangementer.

På arealerne ved Hobrovej
ligger børnehave, fritidsklub og spejderfaciliteter.



Institution ved Hobrovej

Anvendelse
Klinikker
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent:

Området som helhed: Max. 10

For delområder: Max. 25

Etager: Max. 1 med udnyttet tagetage

Vandrehjem dog max. 2 etager

Miljø
Miljøklasse 1-2, se Bilag A

Alle disse forskellige funktioner har gode og grønne udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning.

Byggemuligheder

Der er i den gældende lokalplan for området arealreservationer til haludvidelser og klubhusbyggeri, ligesom der er mulighed for at etablere et vandrerhjem i tilknytning til idrætsfaciliteterne.

En eventuel udvidelse af hallen kan opføres i samme højde som det eksisterende halbyggeri. Evt. kan hallen udvides til også at rumme en ny svømmesal, såfremt den eksisterende svømmehal nedlægges.

Trafik - Veje og stier

Institutions- og fritidsområdet mellem Lundevej og Hobrovej har en meget central placering i Nibe. Det er vigtigt at bevare og udbygge de interne stisystemer til området, så det er et sikkert og lettilgængeligt område for de bløde trafikanter.

25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab
Området skal fungere som et centralt område for idræt og kultur. Det udgør et centralt mødested for byens borgere og kan videreudvikles med nye funktioner, som er med til at understøtte området som et aktivt byrum.

Trafik - Veje og stier
Vejadgang skal ske fra Lundevej henholdsvis Hobrovej

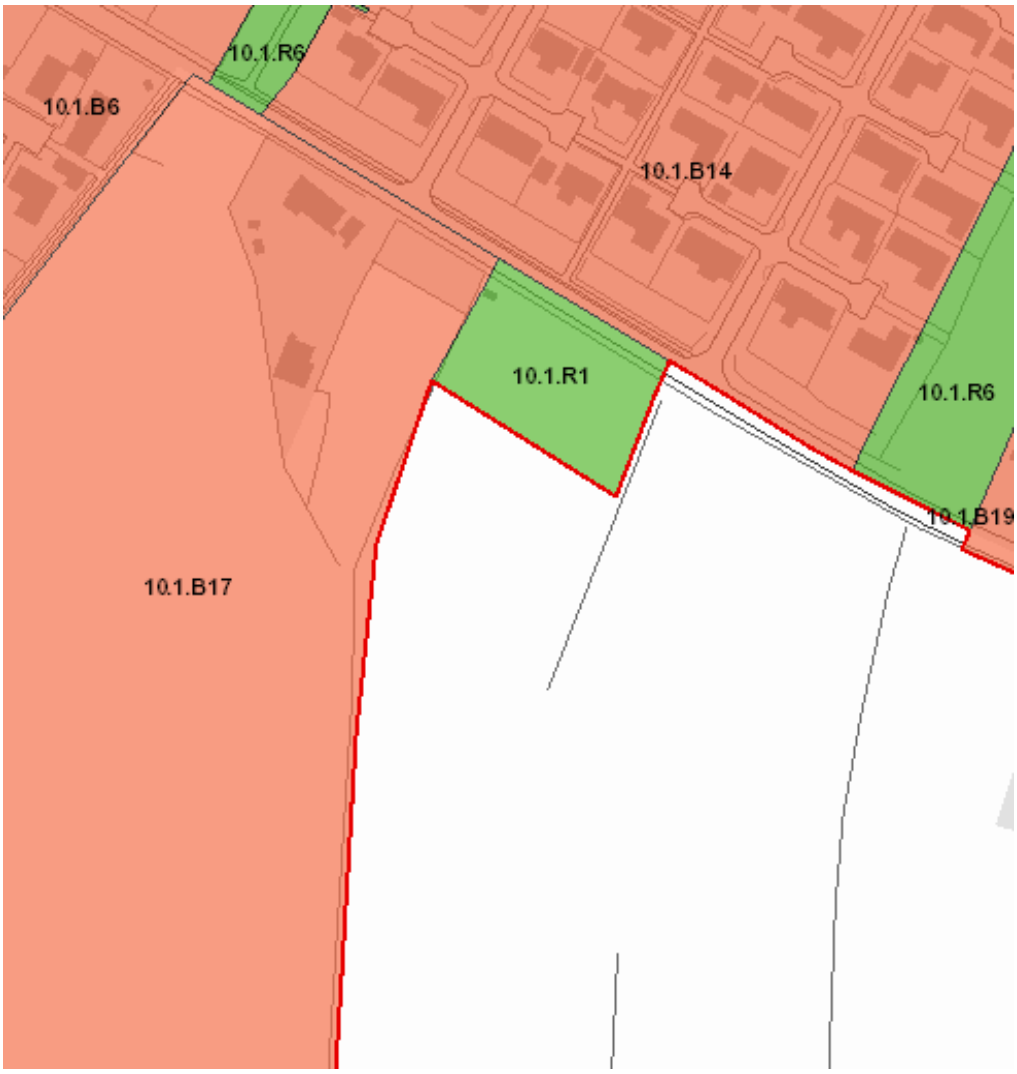
De interne stiforbindelser i området skal bevares

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.R1 Parkvej



Mål

Det er målet, at området skal indgå som en del af en grøn kile, der på sigt skal gå fra Binderup å og mod vest ind i Nibe.

Anvendelse

Området skal være et overvejende grønt rekreativt område med mulighed for stiforbindelser og fritidsaktiviteter.

Området skal indeholde anlæg til Lokal Afledning af Regnvand (LAR-løsninger) - eksempelvis regnvandsbassin.


Området set fra Parkvej

Anvendelse
Rekreative formål
Fritidsformål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Byggemuligheder
Der kan etableres mindre bygninger der er nødvendige for områdets anvendelse

Etager: Max. 1

Højde: Max. 5 meter

Miljø
Der er mulighed for LAR-løsning i området.

Byggemuligheder

Der kan opføres enkelt mindre bygninger der er nødvendige for områdets drift.

Miljø

Der findes i området et eksisterende regnvandsbassin til Lokal Afledning af Regnvand (LAR-løsning). Dette kan muligvis ved behov udvides.

Trafik - Veje og stier

Området skal være med til at skabe rekreative sammenhængende stiforbindelser både mellem eksisterende og kommende boligområder, men også fra byen og ud i det åbne land mod øst og videre ned mod Binderup å.

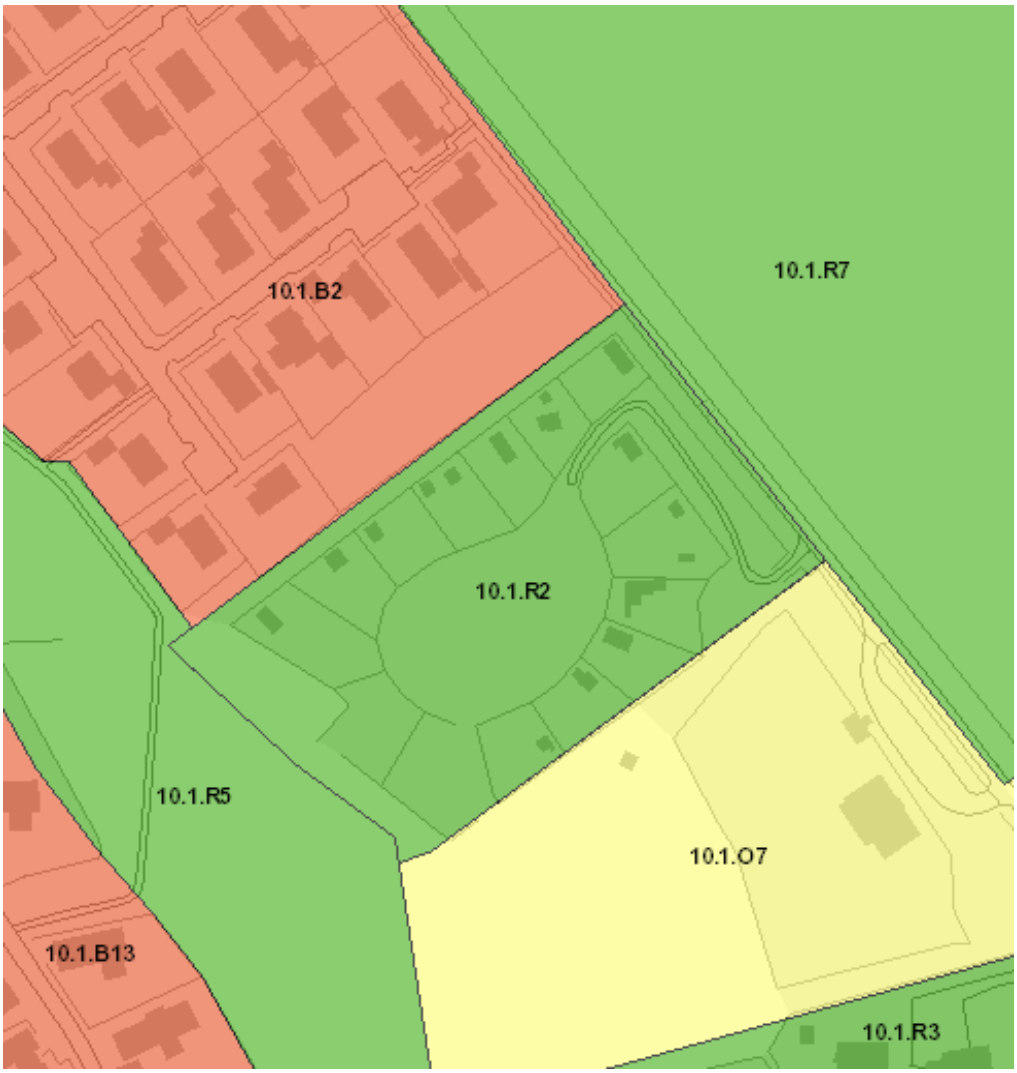
25-04-2016

Trafik - Veje og stier
Der skal sikres stiforbindelser til de omkringliggende områder.

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Landzone overføres til byzone

10.1.R2 Lundevej, kolonihaver



Anvendelse
Kolonihaver
Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 10

Højde: Max 5 meter

Etager: Max. 1

Mål

Det er målet at fastholde og udvikle området som et attraktivt område til fritidsformål i form af kolonihaver.

Arkitektur - Byrum og landskab

Området udformes så det ud over at rumme kolonihaver også kan fungere som et rekreativt område.

De delområder, der kan bebygges, skal omgives af en afskærmende beplantning.


Luftfoto over området med boligområdet ved Hestebakken i baggrunden

Trafik - Veje og stier

Offentligheden skal sikres adgang til områdets stier, veje og fællesarealer, så funktionen som rekreativt område bliver synlig.

25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab
De områder, der kan bebygges skal omgives af afskærmende beplantning

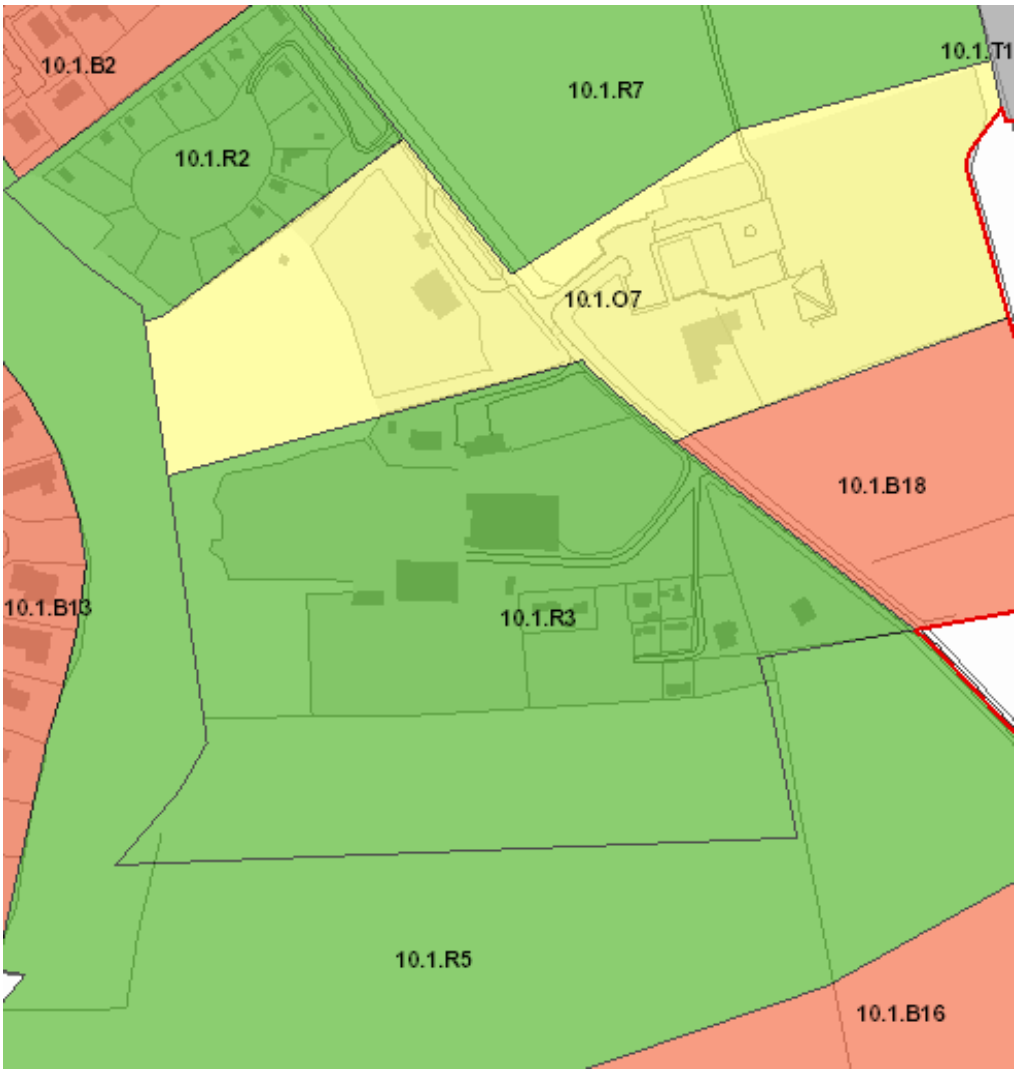
Trafik - Veje og stier
Vejadgang skal ske fra Lundevej

Offentligheden skal sikres adgang til området

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Byzone

10.1.R3 Lundevej, fritidsområde



Mål

Det er målet at fastholde og udvikle området som et attraktivt område til fritidsformål.

Anvendelse

Området kan anvendes til ride-, fjerkræ-, brevdue- og hundetræningsklubber og tilsvarende aktiviteter med dyrehold som formål.



Luftfoto over området

Zoneforhold

Landzone og byzone.

Anvendelse
Fritidsanlæg
Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent: Max. 10

Højde: Max 5 meter

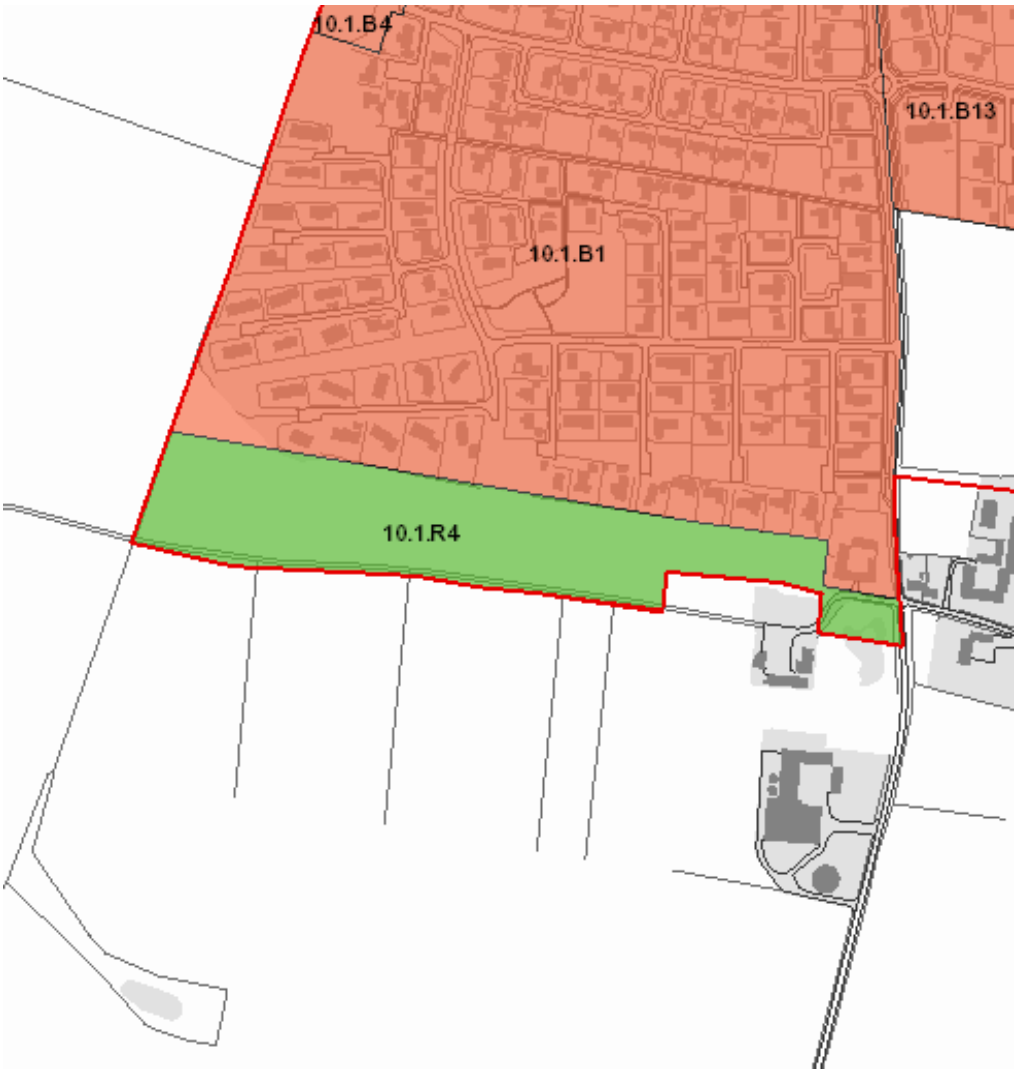
Etager: Max. 1

Trafik - Veje og stier
Vejadgang skal ske fra Lundevej

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
By- og landzone

10.1.R4 Grydstedvej



Mål

Det er målet, at området skal udvikle sig til et rekreativt grønt område med en bynær beliggendhed. Området skal indgå som en del af en sammenhængende rekreativ forbindelse, som forbinder de forskellige dele af byen med hinanden.

Anvendelse

Området udlægges som et rekreativt grønt område. Dele af området kan evt. beplantes. Der er mulighed for at anlægge stier i området, ligesom der kan indrettes opholdsarealer med bænke, legeredskaber og lignende.


Området set fra syd

Udover at området skal være med til at forbinde Nibe by på tværs skal det også fungere som

Anvendelse
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Landbrug
Naturområder

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Byggemuligheder
Der kan etableres mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse

Miljø
Område til Særlige Drikkevandsintereser (OSD)

rekreativt område for de omkringliggende boligområder.

Miljø

Området er udpeget til Område til Særlige Drikkevandsinteresser (OSD-området) og anvendelse af området til rekreative formål må ikke stride mod denne interesse. Der må således ikke foregå byudvikling i området eller andre aktiviteteter, som kan udgøre en fare for nedsivning af miljøfremmede stoffer til grundvandet.

Arkitektur - Byrum og landskab

De rekreative forbindelser i Nibe er vigtige at opretholde og forbedre. En mere rekreativ anvendelse af dette område vil være med til at forbedre den grønne ring/mosaik af grønne områder rundt om Nibe.

Stiforbindelse gennem dette område skal være med til at sikre bedre forbindelse mellem Grydstedvej og fjorden. Syd for området udlægges et større areal til skovrejsning.

Trafik - Veje og stier

Langs områdets sydlige afgrænsing er der på matrikelkortet udlagt en byvej, der går mellem Grydstedvej og Løgstørvej. Det er en markvej (et spor i landskabet) der kan komme til at danne en stiforbindelse, der kan skabe forbindelse mellem områderne. Her tænkes særligt på forbindelsen mod øst til område 10.1.R5 på den østlige side af Grydstedvej.

På sigt kan der arbejdes med at sikre forbindelsen videre mod vest mod fjorden.

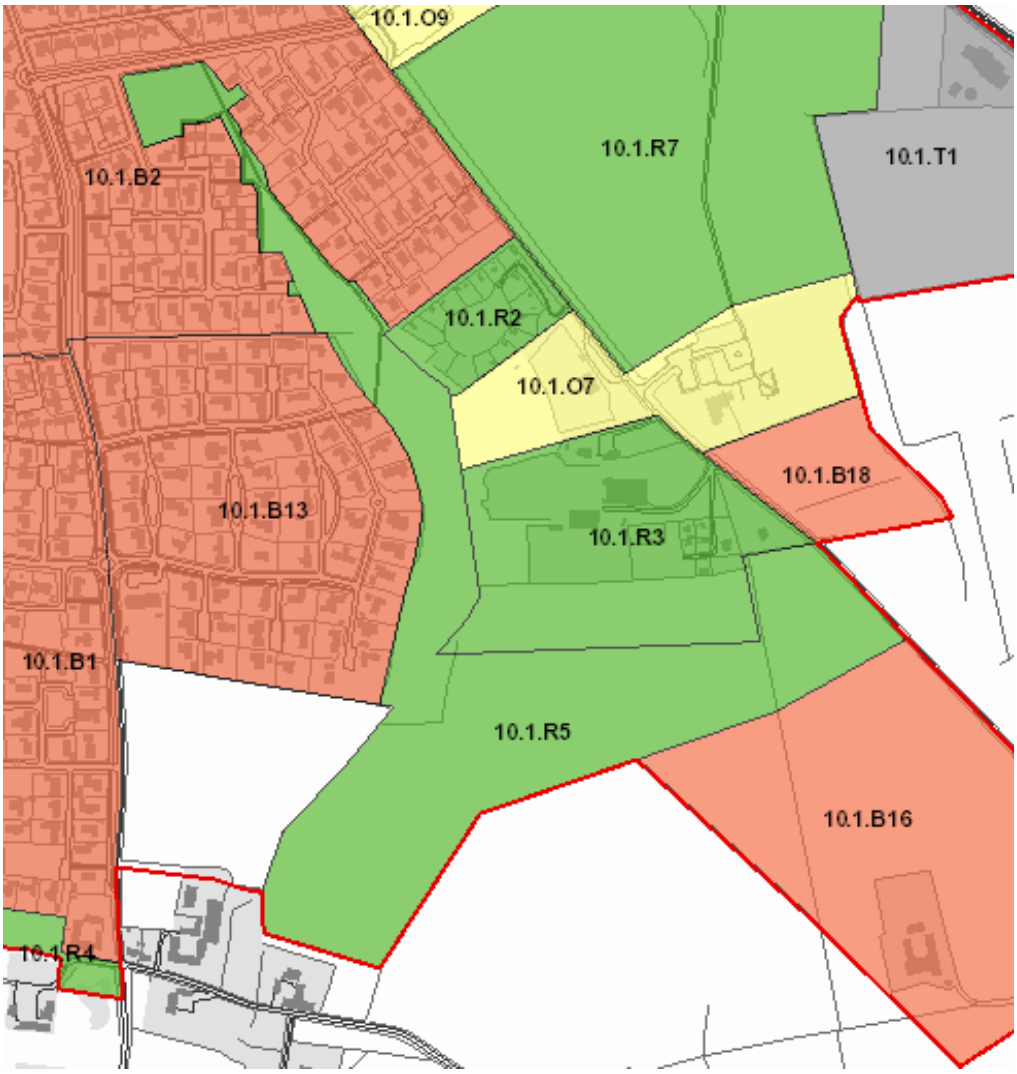
25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab
§3 området mod vest skal friholdes for skovrejsning

Trafik - Veje og stier
Der skal sikres stiforbindelser til de omkringliggende områder.

Zoneforhold
Landzone

10.1.R5 Grydstedvej / Lundevej



Mål

Det er målet, at området skal udvikle sig til et rekreativt grønt område med mulighed for åbne grønne arealer og grupper af træbeplantning. Der skal være let adgang til området fra de tilstødende områder. Området skal indgå som en del af en sammenhængende rekreativ forbindelse, som forbinder de forskellige dele af byen med hinanden.

Anvendelse

Området udlægges som et rekreativt offentligt areal i form af åbne grønne arealer og mindre områder med træbeplantning. Der er mulighed for at anlægge stier i området, ligesom der kan indrettes opholdsarealer med bænke, legeredskaber og lignende. Området må gerne anvendes "aktivt" som mødested for byens borgere så længe områdets grønne karakter bibeholdes.

Området skal ikke "kun" være en del af en sammenhængende rekreativ forbindelse, som

Anvendelse

Rekreative formål
Fritidsanlæg
Tekniske anlæg
Landbrug
Naturområder

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Byggemuligheder

Der kan etableres mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse

Miljø

Der kan muligvis etableres LAR-løsning i området (se Byudviklingsplan).

forbinder Nibe by på tværs. Det skal også i høj grad være et element i den fremtidige byudvikling, hvor det kan være med til at styrke de omkringliggende boligområder og bibringe noget kvalitet til dem.

Miljø

Der kan muligvis ved behov etableres regnvandsbassin eller anden for form for afledning af regnvand i området til Lokal Afledning af Regnvand (LAR-løsning).

Arkitektur - Byrum og landskab

Det grønne element er en vigtig faktor i den fremtidige byudvikling i Nibe. Det er derfor vigtigt, at der sikres stiforbindelser - både internt i området og til de øvrige omkringliggende områder. Som det er angivet i strukturplanen for Nibe, er det tanken, at eksisterende rekreative områder forbindes og udbygges og der skabes en bedre kontakt til fjorden, Skalskoven og Binderup Ådal. Offentlighedens adgang til disse arealer skal sikres ved etableringen af et sammenhængende stinet.

Tyvedalsbækken kommer fra syd og gennemskærer området for at fortsætte mod nord nedenfor Eventyrbakken, hvorefter den er rørlagt. Dalstrøget omkring Tyvedalsbækken skal friholdes for skovrejsning, så dens forløb gennem området sikres som et markant element i landskabet.

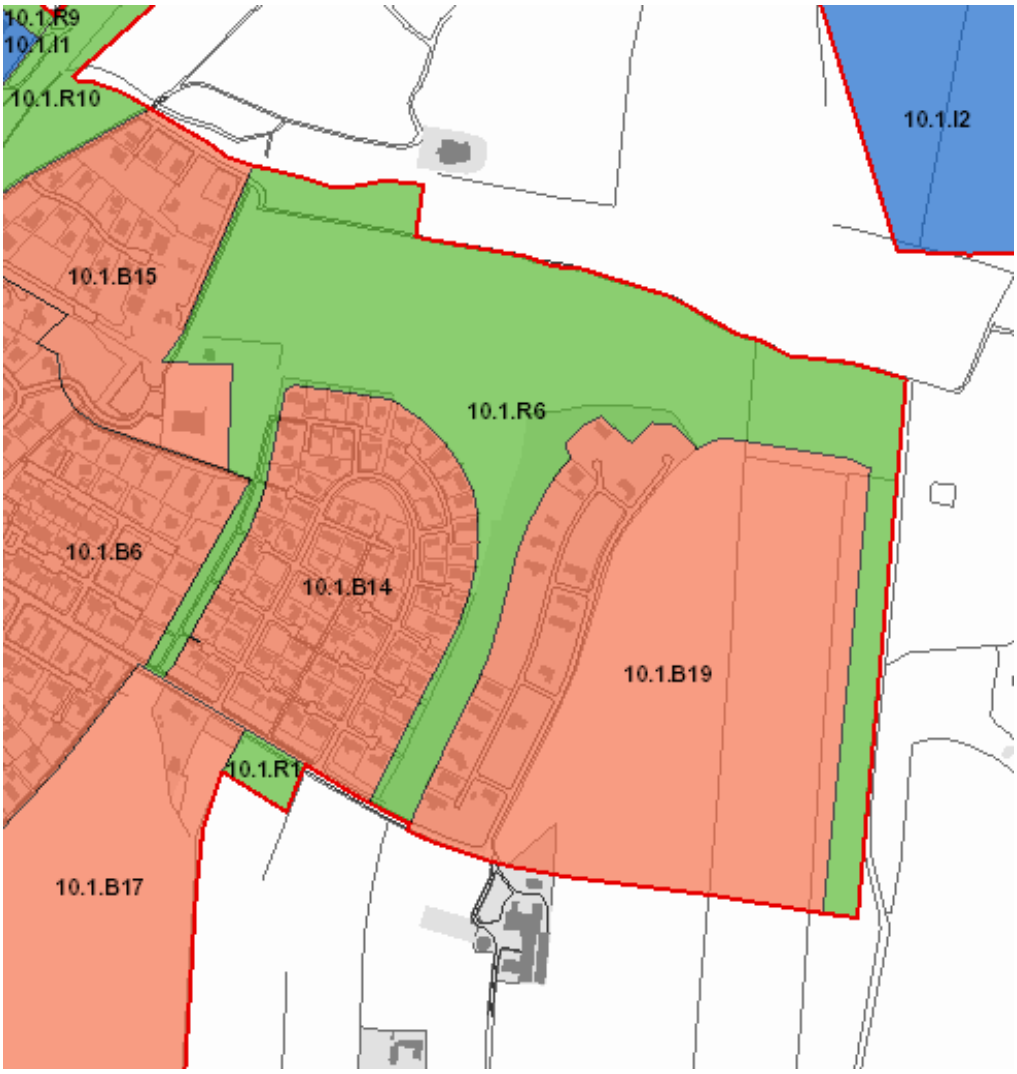
25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab
Dalstrøget omkring Tyvedalsbækken skal friholdes for skovrejsning

Trafik - Veje og stier
Der skal sikres stiforbindelser til de omkringliggende områder

Zoneforhold
Byzone og landzone

10.1.R6 Skalskoven



Mål

Det er målet at fastholde arealet som et offentligt rekreativt friareal i tilknytning til selve Skalskoven samt som grønne kiler mellem boligområder. Dele af området er udpeget til skovrejsningsområde.



Grønt bælte mellem Skovbakken og Skalhøje.

Anvendelse

Området skal fortsat anvendes som et offentligt tilgængeligt friareal.

I den vestlige del af området er hundetræningsbane med tilhørende klubhus. I forbindelse med Nibe Festivalen har denne del af



Klubhus i den vestlige del af arealet

Anvendelse
Fritidsformål
Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Byggemuligheder
Der kan etableres mindre bygninger der er nødvendige for områdets anvendelse

Etager: Max. 1

Højde: Max. 5 meter

området en meget central funktion i nogle uger om året, hvor det udnyttes til festivalaktiviteter.

De dele af området, der ligger nord for Skovbakken og Skalhøje kan indgå som en del af Skalskoven. Dele af området er idag tilplantet med træer.

Derudover vil dele af området kunne anvendes som grønne kiler mellem boligområder.



Området op til Skalskoven er udlagt til rekreativt område.

Trafik - Veje og stier
Der skal sikres stiforbindelser til de omkringliggende områder

Zoneforhold
Landzone og byzone

Byggemuligheder

Der kan opføres enkelte mindre bygninger/skure i forbindelse med hundetræningsklubbens aktiviteter eller i forbindelse med andre aktiviteter.

I forbindelse med Nibe Festivalen kan der opstilles midlertidige skure, bygninger, campingvogne og lignende.

Trafik - Veje og stier

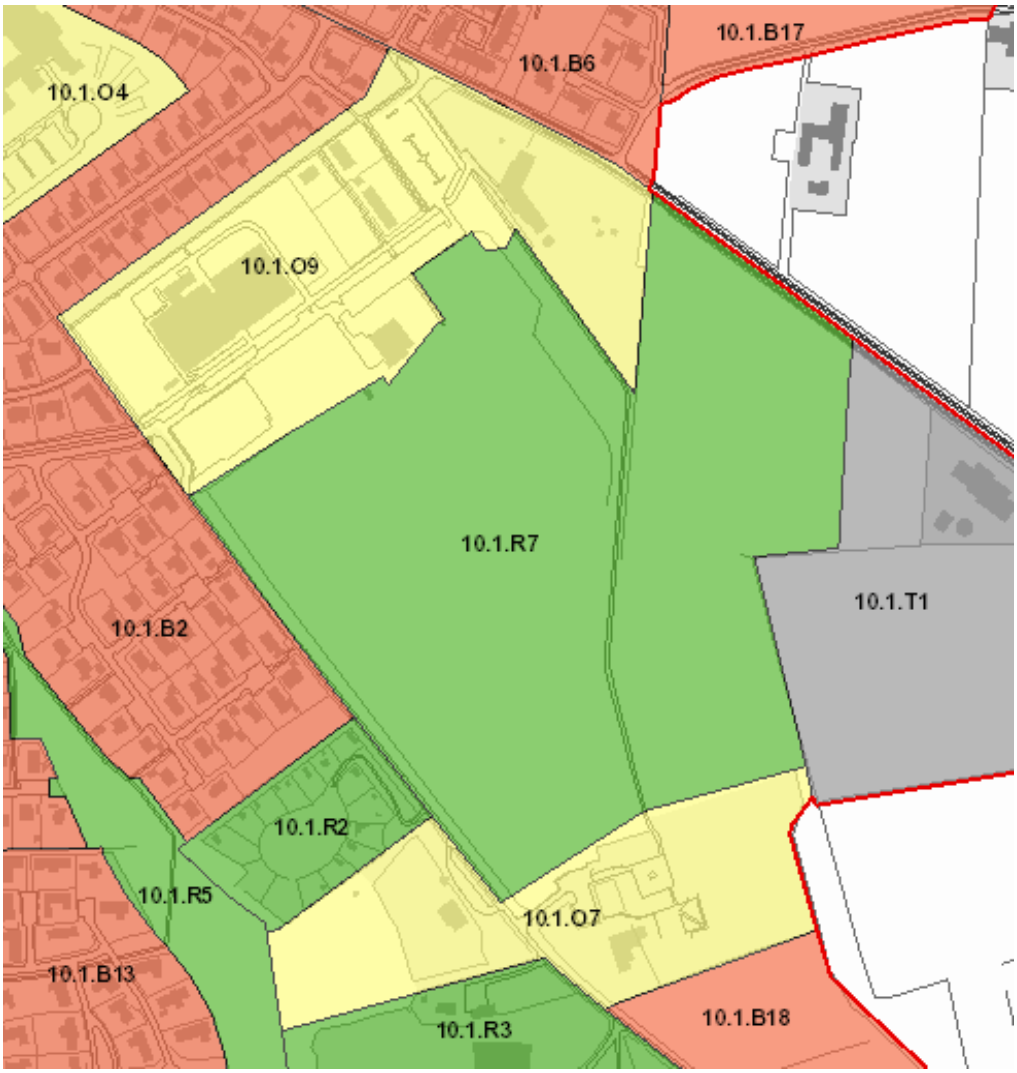
Området er med sin placering i tilknytning til Skalskoven vigtig i arbejdet med at skabe rekreative sammenhængende stiforbindelser på tværs af byen. Der er allerede etableret stiforbindelser - Skalstien - fra området til de omkringliggende kvarterer, og det er vigtigt at disse sikres, da de sikrer sammenhængen i det overordnede stinet.



Området set fra øst.

25-04-2016

10.1.R7 Boldbaner m.m.



Mål

Det er målet, at området fortsat skal udvikles som et område med mulighed for boldbaner, bynær skov og andre rekreative formål eller fritidsformål. Der er mulighed for at øge antallet af boldbaner ved at brug arealet længst mod nordøst.


Eksisterende boldbaner bliver anvendt i stort omfang

Området har en central beliggenhed og skal være med til at binde de forskellige boligområder i byen sammen via stisystemer.

Anvendelse

Anvendelse
Rekreative formål
Fritidsformål

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Byggemuligheder
Bebyggelsesprocent:

Området som helhed: Max. 5

Etager: Max. 1

Området skal udvikles som det primære idræts- og fritidsområde med mulighed for f.eks. boldbaner, klubhuse, bynær skov og stiforbindelse gennem området.

Beliggenheden nær Nibe Skole betyder, at de udendørs banefaciliteterne kan benyttes af skolen i forbindelse med undervisningen.

Både umiddelbart nord og syd for området er beliggende flere institutioner, hvilket understøtter områdets funktion som et centralt idræts- og fritidsområde i byen.



Luftfoto over området med Børneskoven i forgrunden og boldbaner bagved

Trafik - Veje og stier

Med områdets centrale beliggenhed og funktion er det vigtigt, at der sikres gode og sikre stiforbindelser fra området og til de forskellige boligkvarterer - uanset placering i byen.

Den vigtigste stiforbindelse i denne henseende er Landsbystien, der skaber forbindelse mellem Hobrovej og Lundevej. Det overordnede stisystem skal blandt andet bindes op på denne stiforbindelse, så der på sigt bliver sammenhæng hele vejen rundt om byen.



"Landsbystien" går gennem området og forbi børneskoven

25-04-2016

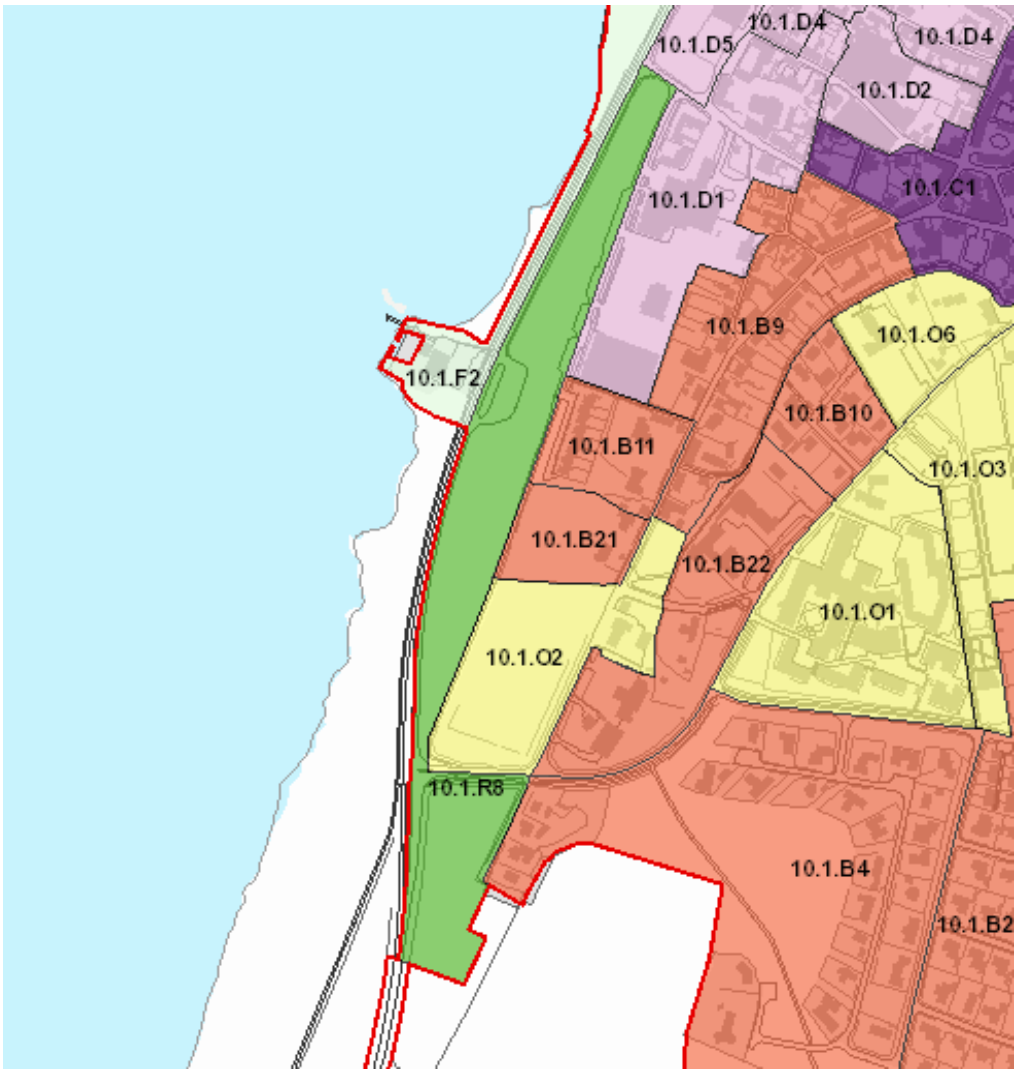
Trafik - Veje og stier
Vejadgang skal ske fra Hobrovej og Lundevej

De overordnede stiforbindelser i området skal sikres

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt

Zoneforhold
Landzone og byzone

10.1.R8 Aalborgvej syd



Mål

Området skal fastholdes som et offentligt friareal i form af mose- og strandengsarealer. Området er omfattet af strandbeskyttelse og er udpeget til beskyttet natur, og skal henligge uden nogen muligheder for bebyggelse, skiltning mv.

Området kan indeholde anlæg til Lokal Afledning af Regnvand (LAR-løsninger) såfremt dette kan indpasses.

Anvendelse

Den eksisterende holdeplads på Aalborgvej overfor Nibe Roklub kan opretholdes indenfor de eksisterende fysiske rammer.

Miljø

Anvendelse
Rekreative formål
Tekniske anlæg (underjordiske)

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Byggemuligheder
Området friholdes for bebyggelse, skiltning og oplag

Miljø
Der kan muligvis etableres LAR-løsning i området (se Byudviklingsplan).

Der kan muligvis ved behov etableres regnvandsbassin i området til Lokal Afledning af Regnvand (LAR-løsning).

Arkitektur - Byrum og landskab



Strandeng, Aalborgvej og fjord

Strandengsarealerne er meget karakteristiske i området mellem fjorden og byen. Det er vigtigt at disse arealer og udformningen af dem fastholdes som et gennemgående element i hele byfronten mod fjorden. Der skal skabes en større sammenhæng mellem by og fjord, og her vil disse arealer sammen med en bedre tilgængelighed (stiforbindelser) være vigtige elementer.

Trafik - Veje og stier

En eventuel vejforbindelse mellem Aalborgvej og Koldsmindevej kan kun etableres i tilknytning til den eksisterende holdeplads på Aalborgvej overfor Nibe Roklub.

Eksisterende stiforbindelse "Roklubstien" skal bebares.

25-04-2016

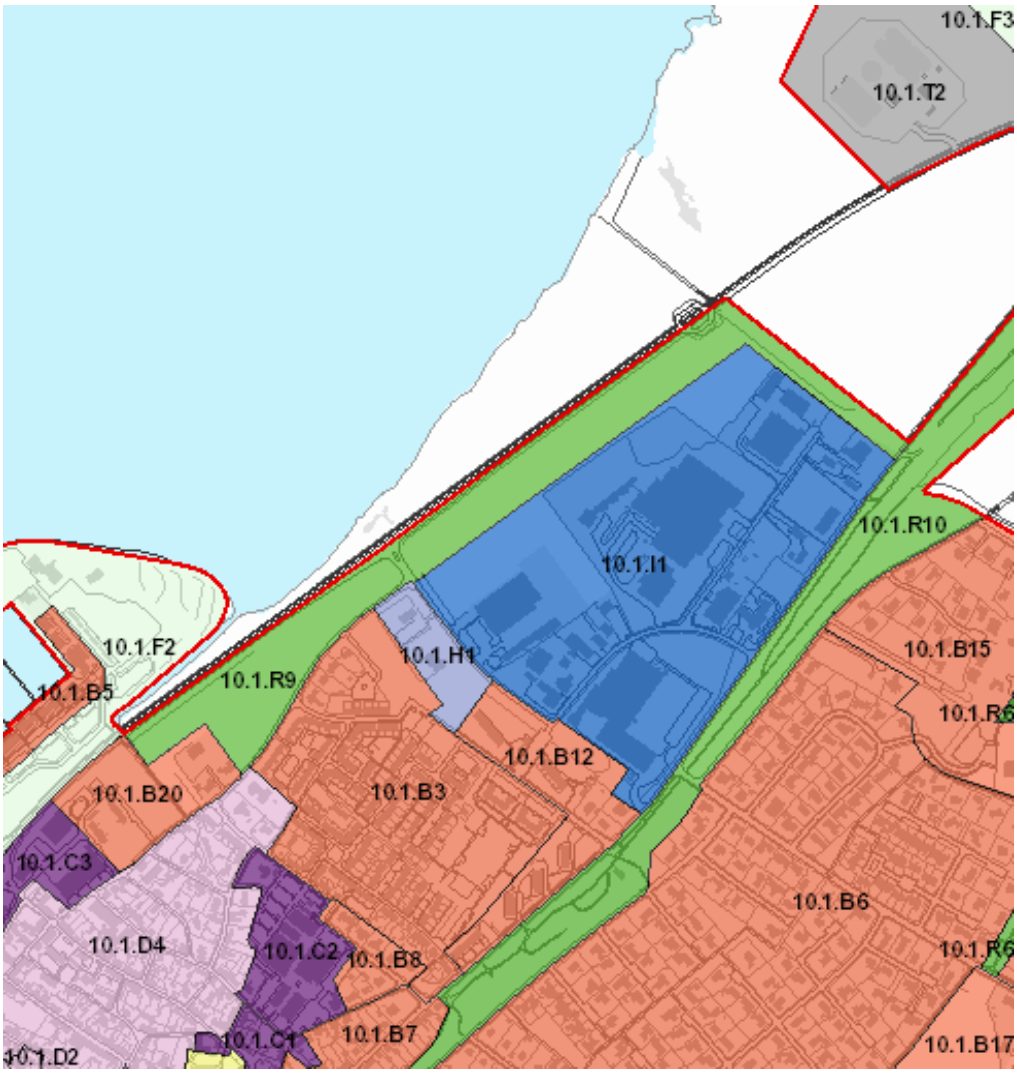
Arkitektur - Byrum og landskab
Områdets karakter og udformning skal sikres

Trafik - Veje og stier
Der kan etableres en vejtilslutning fra Aalborgvej til Koldsmindevej gennem området

Stiforbindelse skal sikres.

Zoneforhold
Landzone

10.1.R9 Aalborgvej nord



Mål

Området skal fastholdes som et offentligt friareal i form af mose- og strandengsarealer. Området er omfattet af strandbeskyttelse og er udpeget til beskyttet natur, og skal henligge uden nogen muligheder for bebyggelse, skiltning mv.



Strandengen mod nord

Området kan indeholde anlæg til Lokal Afledning af Regnvand (LAR-løsninger) såfremt dette kan indpasses.

Anvendelse

Den eksisterende holdeplads på Aalborgvej i den nordlige del af området kan opretholdes indenfor de eksisterende fysiske rammer.

Anvendelse
Rekreative formål
Tekniske anlæg (underjordiske)

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Byggemuligheder
Området friholdes for bebyggelse, skiltning og oplag

Miljø
Der kan muligvis etableres LAR-løsning i området (se Byudviklingsplan).

Mindre dele af området kan indrettes til parkeringsområde for kommende boligbebyggelse.

Miljø

Der kan muligvis ved behov etableres et regnvandsbassin i området til Lokal Afledning af Regnvand (LAR-løsning).

Arkitektur - Byrum og landskab

Strandengsarealerne er meget karakteristiske i området mellem fjorden og byen. Det er vigtigt at disse arealer og udformningen af dem fastholdes som et gennemgående element i hele byfronten mod fjorden. Der arbejdes med at få skabt en større sammenhæng mellem by og fjord, og her vil disse arealer sammen med en bedre tilgængelighed (stiforbindelser) være vigtige elementer.



Strandengen langs Kræmmergade

Langs områdets afgrænsning mod erhvervsområde 10.1.I1 skal etableres og opretholdes et slørende beplantningsbælte med en bredde på mindst 5 meter.

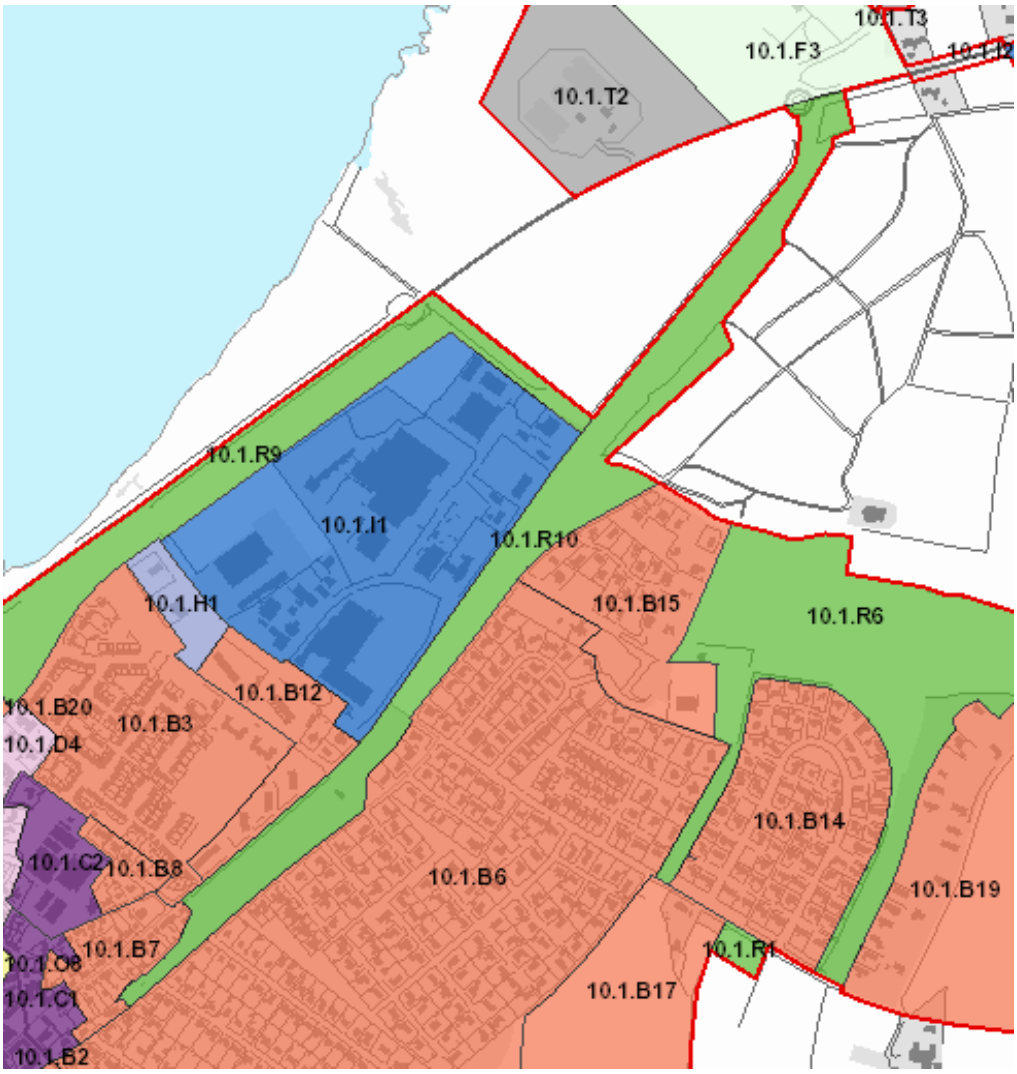
25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab
Områdets karakter og udformning skal sikres

Der skal etableres et beplantningsbælte langs afgrænsningen til erhvervsområde 10.1.I1

Zoneforhold
Byzone

10.1.R10 Istidsskrænten



Mål

Det er målet at fastholde området som et attraktivt og karakteristisk offentligt rekreativt areal, der med sin synlighed og beliggenhed er med til at kendetegne Nibe. Istidsskrænten er med til at give byen en særlig identitet og genkendelighed. Istidsskrænten skal bevares og understreges yderligere hvor det er muligt.

Anvendelse

Området skal fungere som en bypark og offentligt grønt areal, der som en grøn kile forbinder den centrale del af Nibe med det store skovområde ved Skalskoven. Området rummer rastepladser med tilhørende faciliteter og har derved også en rekreativ funktion for andre end byens borgere. Fra bymidten og til Skalskoven



Istidsskrænten og byparken

Anvendelse
Rekreative formål

Anvendelsen er specificeret i Bilag A

Byggemuligheder
Området skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse.

og Aalborgvej/Skalhuse er der etableret gang- og cykelstier, hvilket er med til at understøtte områdets rekreative funktion.

Byggemuligheder

Der kan etableres mindre bygninger eller installationer, der er nødvendige i forbindelse med driften af området eller som har en funktion i forhold til områdets anvendelse som rekreativt område for byen.

Arkitektur - Byrum og landskab

Istidsskrænten er et identitetsskabende element i Nibe. Den markerer grænsen mellem strandengen og den flade ældre del af byen og de nyere del af byen. Området har en væsentlig funktionen som bypark med overordnede stiforbindelser og er med til at binde byen sammen med Skalskoven.



Istidsskrænten både deler og sammenbinder byen

Den eksisterende fordeling af beplantning/skov og græsareal fastholdes, ligesom beplantningen der udgør bynavnet NIBE til stadighed skal bevares/fornyes.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelserne i området er en del af det overordnede stisystem i Nibe, og er derfor centrale i arbejdet med at skabe sammenhæng mellem de enkelte bydele og de rekreative områder.



Der går vigtige stiforbindelser langs istidsskrænten

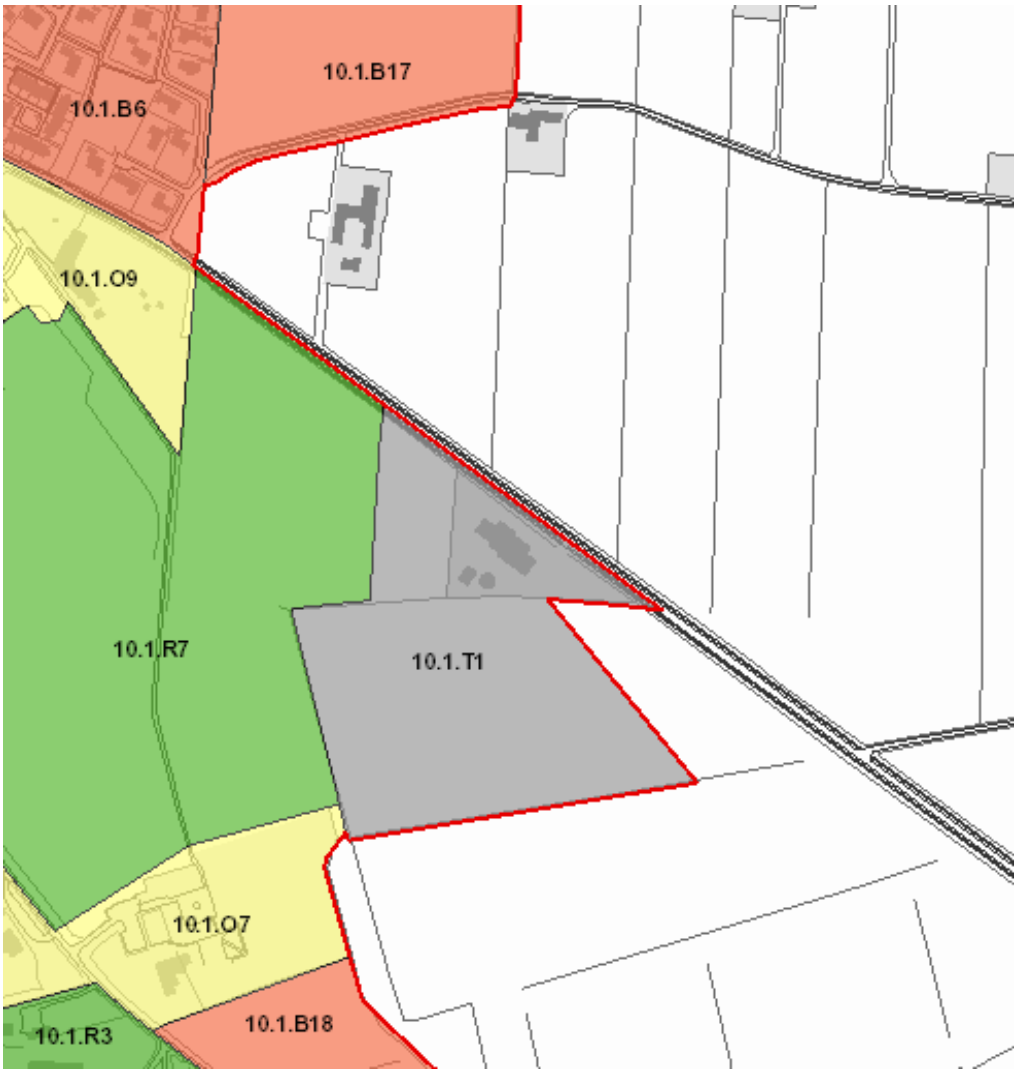
25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab
Istidsskrænten skal bevares med sin nuværende udformning og beplantning

Trafik - Veje og stier
Stiforbindelserne mellem bymidten, Skalskoven og Skalhuse skal sikres

Zoneforhold
By- og landzone

10.1.T1 Hobrovej, kraftvarmeværk



Mål

Eksisterende kraftvarmeværk inden for området kan udvides og der er mulighed for at etablere anlæg til vedvarende energi syd for selve varmeværket, f.eks. til solenergianlæg.



På bakketoppen øst og nord for kraftvarmeværket (på begge sider af Hobrovej) skal der etableres en mindre skov, som er med til understrege toppen af bakken - se illustrationsplan.

Anvendelse

Området må kun anvendes til kraftvarmeværk, transformeranlæg og anlæg til vedvarende

Anvendelse

Tekniske anlæg (kraftvarmeværk, transformeranlæg og anlæg til vedvarende energi)

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder

Der kan opføres bygninger m.v., der er nødvendige for områdets anvendelse til kraftvarmeværk. Området syd for varmeværket kan anvendes til anlæg til vedvarende energi - eksempelvis solenergianlæg.

Miljø

Miljøklasse 3-6, se Bilag A

Støjkonsekvenszone: 200 m

energi.

Desuden kan placeres bygninger/installationer, der er nødvendige i forbindelse med drift af disse anlæg.

Miljø

Der er i lokalplanen for området fastsat en støjkonsekvenszone på 200 meter. Indenfor denne afgrænsning må der ikke etableres støjfølsomme formål som boliger og institutioner.

Arkitektur - Byrum og landskab

Støjudbredelsen fra området skal reduceres mest muligt, så der ikke opstår støjgener ved boliger i det åbne land eller de tilstødende rammeområder. Dette kan eksempelvis gøres ved skovplantning, som derved kommer til at fungere som en buffer.

Af hensyn til de nære omgivelser skal der etableres afskærmende beplantning rundt om et eventuelt anlæg til vedvarende energi, såfremt det er synligt i landskabet.

25-04-2016

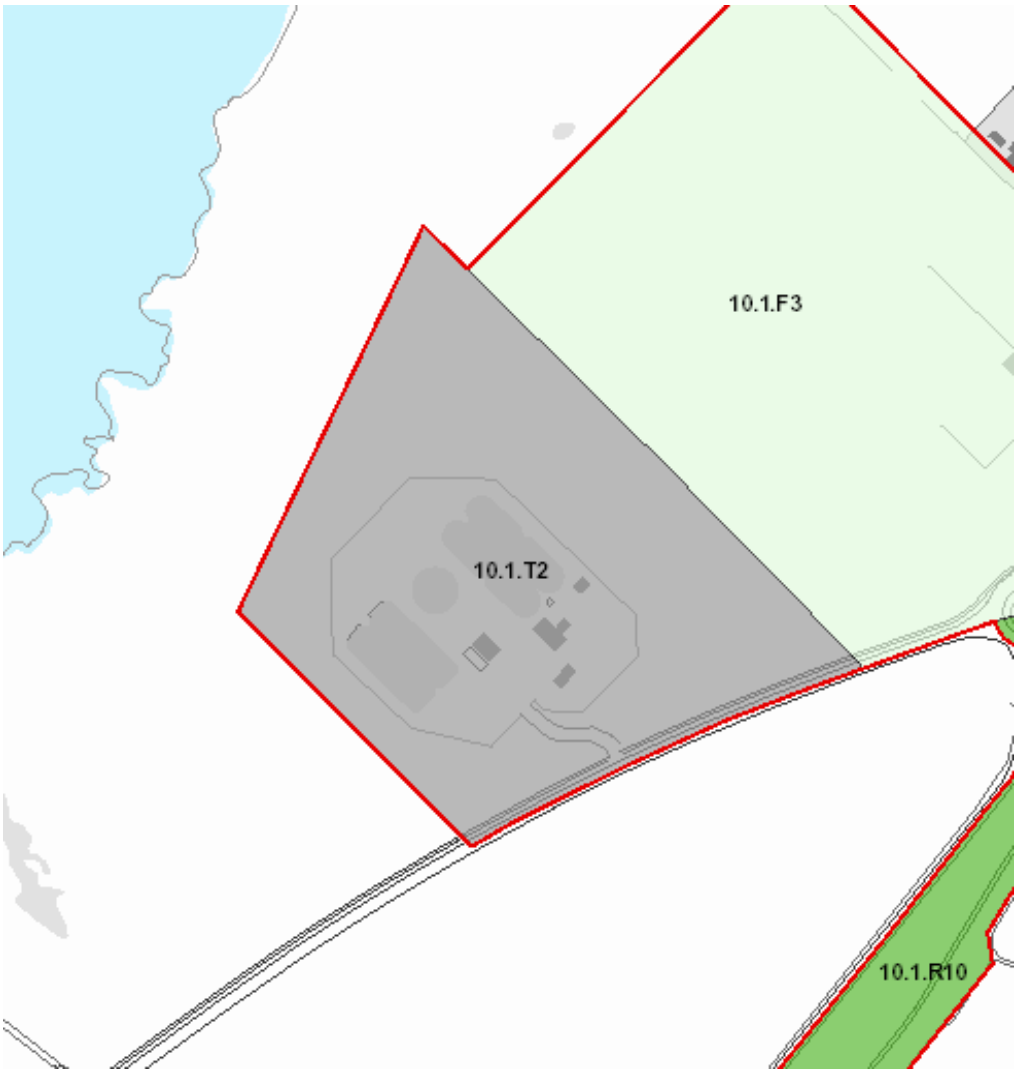
Arkitektur - Byrum og landskab
Der skal etableres afskærmende beplantning mod det åbne land. Det kan etableres som bynær skov.

Trafik - Veje og stier
Vejadgang sker fra Hobrovej

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Zoneforhold
Byzone og landzone

10.1.T2 Aalborgvej, renseanlæg



Anvendelse
Tekniske anlæg (renseanlæg)

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder
Højde: Max. 8,5 meter

Etager: Max. 2

Der må ikke opføres eller indrettes ny bebyggelse, bortset fra bygninger m.v., der er nødvendige for områdets anvendelse til renseanlæg.

Miljø
Miljøklasse 1-7, se Bilag A

Mål

Eksisterende renseanlæg inden for området kan udvides.

Anvendelse

Området må kun anvendes til renseanlæg og andre installationer og anlæg til spildevandsrensning.

Arkitektur - Byrum og landskab

Renseanlægget skal afskærmes mod det åbne land ved tæt-lav slørende beplantning samt ved jordvoldanlæg.

25-04-2016

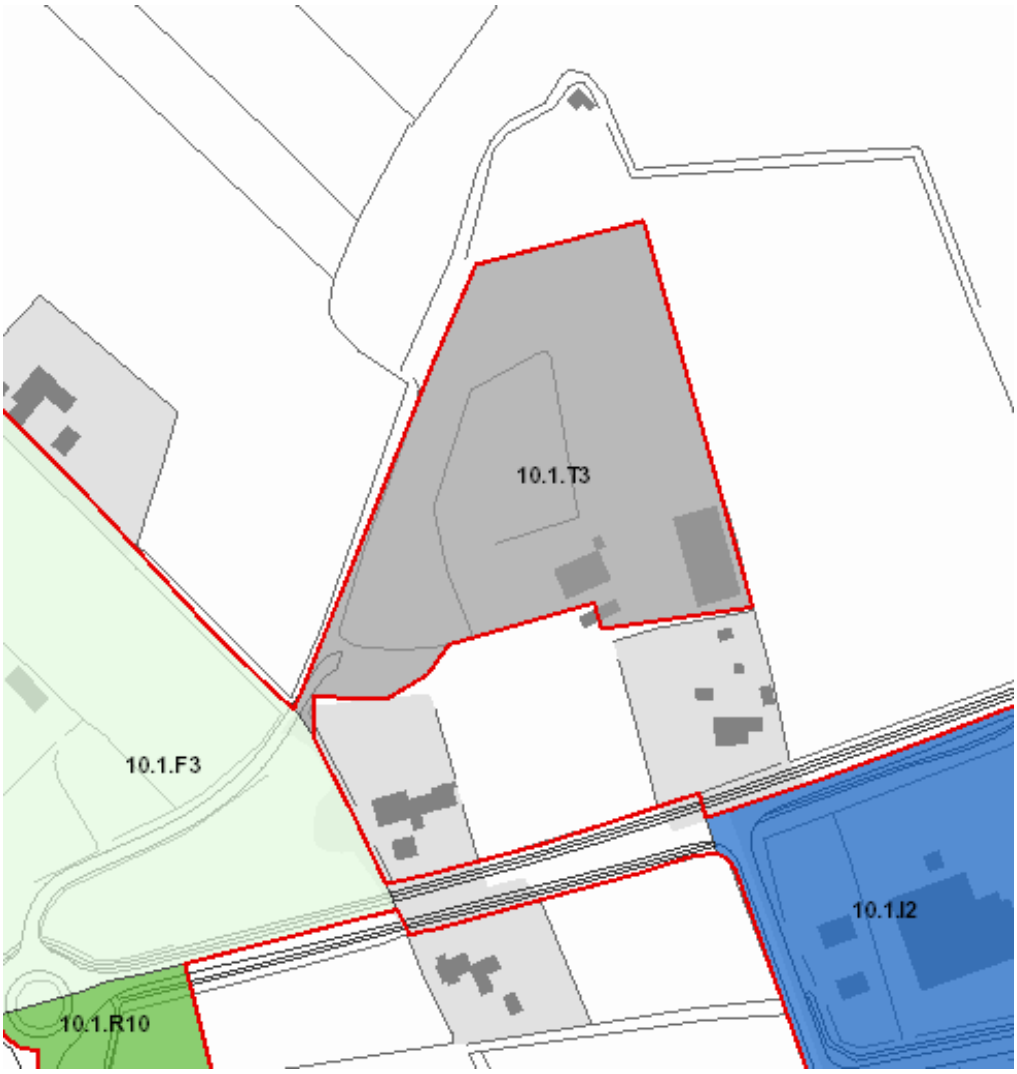
Arkitektur - Byrum og landskab
Afskærmende beplantning mod det åbne land

Trafik - Veje og stier
Vejadgang sker fra Aalborgvej

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Zoneforhold
Byzone

10.1.T3 Aalborgvej, genbrugsplads



Mål

Eksisterende genbrugsplads inden for området kan udvides.



Genbrugspladsen

Anvendelse

Området må kun anvendes til genbrugsplads og relaterede installationer og anlæg i tilknytning hertil.

Arkitektur - Byrum og landskab

Anvendelse
Tekniske anlæg (genbrugsplads)
Oplagsvirksomhed

Anvendelsen er specificeret i Bilag A.

Byggemuligheder
Højde: Max. 8,5 meter

Etager: Max. 2

Der må ikke opføres eller indrettes ny bebyggelse, bortset fra bygninger m.v., der er nødvendige for områdets anvendelse til genbrugsplads.

Miljø
Miljøklasse 4-7, se Bilag A

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se retningslinje 4.1.3

Genbrugspladsen skal ved beplantning afskærmes mod naboer og det åbne land, så både de visuelle og de støjmæssige gener bliver minimeret.

25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab
Afskærmende beplantning mod naboer og det åbne land

Trafik - Veje og stier
Vejadgang sker fra Aalborgvej

Parkering i overensstemmelse med Bilag F

Zoneforhold
Landzone

Redegørelse for tillæg 10.012 for Nibe

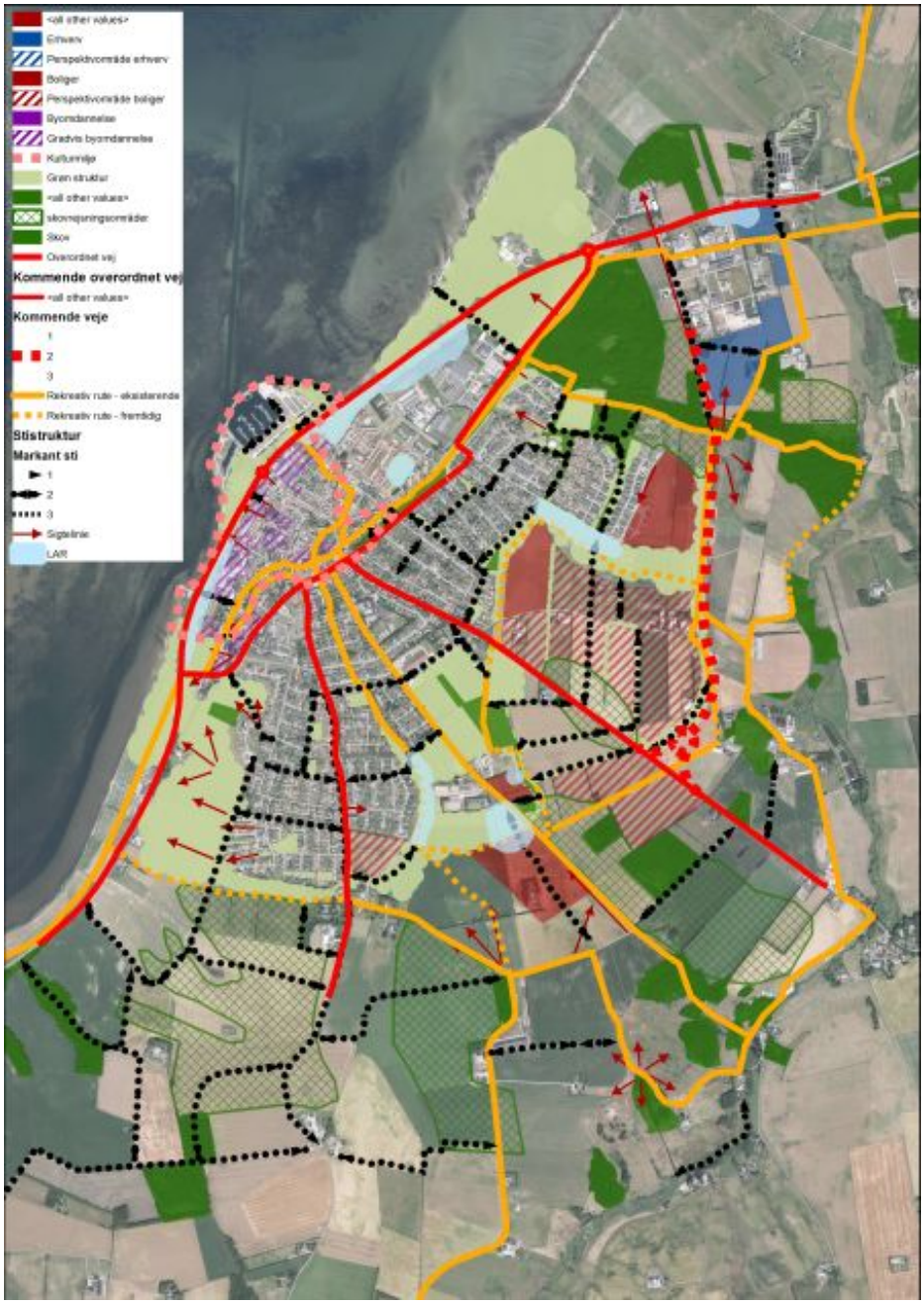
Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Ny byudviklingsplan

Der er udarbejdet en byudviklingsplan for byen, som indgår i Aalborg Kommunes digitale kommuneplan. Den erstatter den hidtidige bybeskrivelse for byen. Byudviklingsplanen indgår på et planniveau, der ligger mellem den overordnede hovedstruktur "Fysisk Vision 2025" og de konkrete kommuneplanrammer for området.

Kommuneplan 2009 indeholdt en masterplan/strukturplan for den langsigtede udvikling af byen. Denne strukturplan er tilrettet, men hovedprincippet er fortsat, at planen fastlægger de mere langsigtede udviklingsretninger for bolig- og erhvervsudviklingen, de grønne områder og infrastrukturen.

En del af byudviklingsplanen består i et illustrationskort. Dette illustrationskort indeholder emner som stistruktur, bevaringsværdige udsigtskig, grøn struktur, kulturmiljø, skov- og skovrejsningsområder, byudviklings- og byomdannelsesområder, fritidsanlæg og kommende overordnet vej.



Byudviklingsplanen for Nibe.

Byomdannelse

Der er udarbejdet en byudviklingsplan for byen, hvor der er i høj grad er fokus på at udbygge og forbedre de eksisterende byområder i Nibe - især midtbyen og områder i tilknytning til midtbyen. Der er udpeget en række områder som er potentielle byomdannelsesområder.

Det er målet, at der skal ske en bæredygtig udvikling af byen, hvilket byomdannelse af eksisterende byområder skal være med til at bidrage til. En øget udvikling af midtbyen vil være med til at styrke de servicetilbud, der allerede findes i midtbyen og samtidig danne rammen om et attraktivt og levende byliv. Der er udpeget en række byomdannelsesområder i midtbyen, hvor der kan bygges boliger og forskellige funktioner i tilknytning hertil. Se kort over områderne nedenfor.



Potentielle byomdannelsesområder i og ved midtbyen skal være med til at bære en stor del af byens fremtidige byudvikling, hvor området ved Skomagertorve, Torvet og Toften primært handler om at forbedre eksisterende bebyggelse, pladsdannelser og stiforbindelser.

Boligudbygning i baglandet

Der er arbejdet med en landskabsanalyse, som opdeler baglandet i forskellige typer landskab, hvor værdifulde natur- og kulturlandskaber skal friholdes for bebyggelse. Landskabsanalysen viser nye boliger ikke bør bygges på toppen af bakkerne, eller helt nede i slugter og ådale, men på kanten, øverst på skrænterne og på fladen.

Udfra en samlet vurdering, hvor især landskabsinteresser har været strukturgivende, bør der fortrinsvis bygges på det fladeste område, som ligger placeret mellem Parkvej og Hobrovej. I området findes en bakketop, som man kører over, når man kører til og fra Nibe. Bakketoppen rækker på tværs af Hobrovej, hvor varmeværket er placeret. Bakken bør skovbeplantes og ny bebyggelse kan delvis integreres i denne. Skoven kan placeres i sammenhæng med nyplantninger på modsat side af Hobrovej ved varmeværket og i forbindelse med nyudlæg af boldbaner, og kan på den måde markere indgangen til Nibe, samt bidrage til den rekreative sammenhæng mellem det nordlige og sydlige Nibe.

Der er udpeget 2 nye områder til at supplere eksisterende byudviklingområder til boligformål, så der ialt er 4

områder til byudvikling i baglandet, som kan supplere byomdannelsesområderne i midtbyen. Det drejer sig om et område ved Lundevej (hundetræningsbanen) og et område nord for Nøragervej. Se evt. kort i over rummelighed under afsnittet "Bosætning".

Overordnede veje
En fordelingsvej fra Hobrovej til erhvervsområdet ved Skalhuse er fortsat en del af den langsigtede byudviklingsplanen for Nibe. I forbindelse med udbygning med boliger ved Lundevej er der behov for en revideret trafikløsning, da Lundevej ikke er beregnet til en markant større belastning. Det er heller ikke ønskeligt, at der skal passerer mere trafik forbi skolen på Lundevej. Der er brug for en trafikløsning hvor trafikken ledes over til enten Hobrovej eller Grydstedvej. I lokalplan nr. 68 fremgår, at der kan etableres en vejforbindelse mellem Lundevej og Hobrovej langs den østlige side af boldbanerne. Hvorvidt det skal være denne løsning eller en løsning, hvor der gøres brug af eksisterende vejanlæg skal vurderes nærmere i forbindelse med lokalplanlægning for boligudbygningen (se evt. oversigtskort over mulige vejforbindelser i afsnttet om "Planforslagts baggrund".

Ændringer af retningslinjer

Skovrejsningsområder
Retningslinje 11.2.4 i kommuneplanen omhandler udlæg af areal til skovrejsning. Aalborg Kommune er underforsynet med skov. Det er målet, at det eksisterende skovareal skal øges fra 7 til 12% af kommunes areal. Med denne kommuneplanrevision øges skovrejsningsområdet med ca. 52 ha - fra ca. 111 ha før til ca. 163 ha nu.

De nuværende skovområder ligger på kanten af bakkerne, på bakkerne og på skrænterne, og dette princip følges op med nye udlæg af skovområder under hensyntagen til at også udsigtskig skal sikres. Skovrejsning er den bedste måde at sikre grudvandsinteresser for eftertiden, og derfor er også denne interesse indtænkt. De mindre bynære skovrejsningsområder skal sikre byernes befolkning gode muligheder for hverdagens rekreation og for naturoplevelser. De mindre bynære skovplantninger kan integreres i nye byområder.



Skovrejsningsområder inden rettelser udgør ca. 111 ha.



Skovrejsningsområder efter rettelser udgør ca. 163 ha.

Der udlægges områder til ny rekreativ skov i større og mindre områder fordelt i landskabet nord, øst og syd for byen. Områderne bindes sammen med eksisterende skovområder, samt i et netværk af stier, markveje, biveje og læhegnsstrukturer, samt nye grønne strukturer der understøtter nye anlæg eller forbinder eksisterende grønne strukturer i byen.

I nord ligger den eksisterende Skalskov, som bliver benyttet meget aktivt (Nibe festival, mountainbike, løb, ridning osv.). Det har været et ønske at forøge skovrejsningsområdet ved Skalskoven, da dette skovområde er under pres i forhold til at udnytte skoven til flere forskellige fritidsaktiviteter Skovområdet er meget godt koblet sammen med midtbyen idag, hvor byparken "Anlægget" skaber en grøn kile mellem by og skov. Skovrejsningsområdet skal være med til at forbinde byen med Binderup Ådal, som udgør en grøn kile i kommunens overordnede Grøn-blå struktur.

Skovområdet ved Hobrovej skal danne et grønt volumen som afslutning på byen, som bindeled til de øvrige skovområder og en grøn port til byen, der kan værem ed til at nedtone varmeværkets visuelle dominans. Endelig skal skovområdet styrke det nye byområdes identitet og sikre en mulig attraktiv rekreativ anvendelse af det nye byområde for at mindske afstandene fra bolig til rekreative områder.

Området mellem Hobrovej og Lundevej er med til at sikre en rekreativ forbindelse mellem byen og Huul Mølle-området og Binderup Ådal

De sydlige skovrejsningsområder skal være med til at sikre grundvandsinteresser i området og være med til at sikre de bynære rekreative muligheder for den sydlige del af byen. Området syd for Nibe udgør en del af en grøn kile i Grøn-blå Struktur og er dermed med til underbygge denne.

De udpegede skovrejsningsområder er de områder, hvor rejsning af ny skov særligt fremmes. Udpegningen af skovrejsningsområder har betydning for tilskud til privat skovrejsning og for den statslige skovtilplantning. Tilplantningen er frivillig for lodsejere og går ikke forud for landbrugsdrift. Det betyder, at der kan opføres ny bebyggelse og etableres anlæg, der er nødvendig for en fortsat landbrugsdrift.

Overordnede rekreative forbindelser
Retningslinje 11.2.6 i kommuneplanen omhandler de rekreative ruter. Ifølge retningslinjen skal de rekreative færdselsmuligheder sikres for offentligheden i et sammenhængende stinet og der må ikke etableres forhold, der

hindrer, at disse ruter kan etableres og opretholdes."

De rekreative ruter i og omkring Nibe er revurderet i forhold til at skabe et sammenhængende rekreativt stinet, som kan koble byen sammen med de bynære rekreative områder i baglandet og fjorden. Nedenfor er vist et før/efter kort over de overordnede rekreative forbindelser.



De rekreative ruter inden rettelser. Eksisterende ruter er vist med orange streg og kommende ruter er vist med orange stiplet streg.



De rekreative ruter efter rettelser og suppleret med flere sekundære stiforbindelser som er vist med sort stiplet streg.

De bynære rekreative færdselsmuligheder for offentligheden i det åbne land skal forbedres. Nærrekreative hverdagsoplevelser og tilgængelighed til større sammenhængende landskaber og naturoplevelser skal tilgodese nutidens og fremtidens behov for motion og rekreation for alle aldersgrupper og på alle niveauer.

Det overordnede rekreative stinet er forfinet i forbindelse med byudviklingsplanen for Nibe, så de overordnede ruter kan i forbindelse med den lokale planlægning suppleres af sekundære stier (vist med sort stiplet linje på ovenstående kort).

Uudnyttede og eksisterende adgangsmuligheder fra byerne og til det åbne land skal sikres, og bedre forbindelser i et sammenhængende rekreativt stinet skal skabes.

Naturbeskyttelsesloven regulerer rettighederne for offentlighedens færdsel i det åbne land og sikrer, at eksisterende mark- og biveje, der benyttes som rekreative stier, bevares. Nibe er netop kendetegnet ved at der er bevaret mange markveje i baglandet, hvilket giver rigtig gode muligheder for vandre- og cykelture.

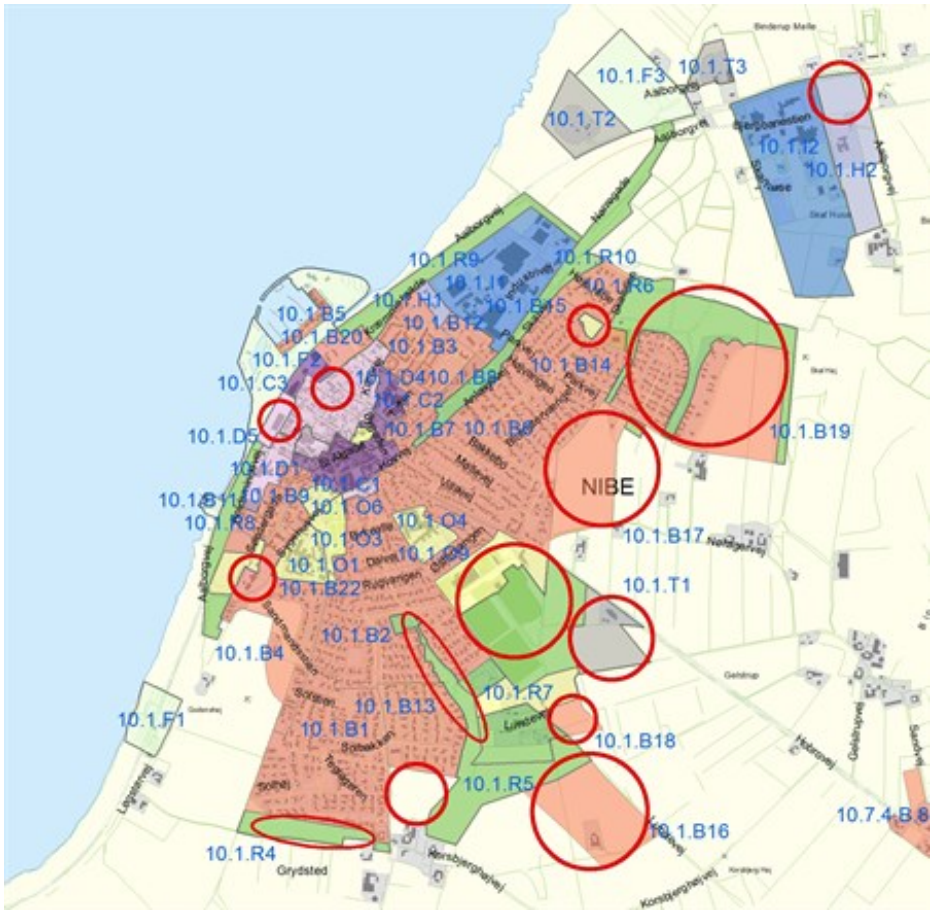
Øvrige retningslinjer
Retningslinje 2.1.1 Områder til egentlig byudvikling er tilrettet så de nye og tilrettede områder til byudvikling fremgår af kortet.

Retningslinje 11.2.3 Øvrige landområder er tilrettet så de nye områder til byudvikling er udtaget som øvrigt landområde.

Retningslinjerne 11.4.1, 11.4.2 og 11.4.3 tilrettes så kortene vedrørende kystzone A, B og C passer med de tilrettede kommuneplanrammer.

Ændringer af kommuneplanrammer
Byudviklingsplanen har udløst en række nye kommuneplanrammer og en del ændringer af de gældende rammer. Nedenfor gennemgås de områder, hvor der er sket ændringer.

De rammer der ikke er beskrevet nedenfor er enten ikke tilrettet eller også er der tale om mindre tilretninger.



Områder hvor der sker væsentlige rammeændringer er vist med en rød cirkel. Obs: området udlagt til offentlige formål 10.1.O5 udgår og bibeholdes i stedet til boligformål.

Den eksisterende og det fremtidige behov for rummelighed til bolig- og erhvervsudbygning er beskrevet under afsnittet "Bosætning" og "Erhverv". Herunder beskrives de hensyn der skal tages i forbindelse udlæg af arealer til

fremtidig byudvikling.

Området ved Tyvedalsgade



Eksisterende rammer



Nye rammer

Kommuneplanramme 10.1.B19 Tyvedalsgade er blevet en del af kommuneplanramme 10.1.D4 Området mellem Priorgade og Toften. Dermed er anvendelsesbestemmelserne gjort bredere end tidligere og de bebyggelsesregulerende bestemmelser er ensrettet, så der gælder de samme bestemmelser for hele den nordlige del af den centrale bymidte.

Det er samtidig gjort klart i kommuneplanrammen, at der skal være opmærksomhed på retningslinje 2.1.6 Byudvikling, byomdannelse og klimatilpasning i forbindelse med lokalplanlægning

Området ved Strandgade



Eksisterende rammer



Nye rammer

Kommuneplanramme 10.1.B18 Strandgade er ændret til 10.1.D5 Standgade. Rammens anvendelsesbestemmelser er gjort bredere så der også er mulighed for at etablere andre funktioner end boliger i området.

Det er samtidig gjort klart i kommuneplanrammen, at der skal være opmærksomhed på retningslinje 2.1.6 Byudvikling, byomdannelse og klimatilpasning i forbindelse med lokalplanlægning.

Området ved Sygehusvej og Søndergade



Eksisterende rammer



Nye rammer

Til at supplere rummeligheden i midtbyen er området syd for det nedlagte sygehus på Sygehusvej udlagt til boligformål. Arealet er ca. 1,3 ha. En fuld udnytelse af arealet til boligformål forudsætter at den nuværende materielgård flyttes til et andet sted - evt. til erhvervsområdet ved Skalhuse.

Det samlede rammområde 10.1.B22 giver mulighed for at bygge ca. 40 nye boliger. Dele af området skal friholdes for byggeri pga. terrænforhold og for at bevare kig fra Sygehusvej til byen/fjorden.

Der kan bygges tæt/lav- eller etageboliger i området, men ikke åben/lav. Dette skyldes at området er beliggende forholdsvis tæt på midtbyen og den gamle bykerne. Området mod syd må dermed gerne fortsætte en form for tæt/lav boligbebyggelse som er med til at afrunde den mere tætte del af byen.

Området er beliggende på toppen af istidsskrænten, hvilket giver udsigtskvaliteter til byggeriet men samtidig skal der ikke ske væsentlige ændringer af terrænet ved istidsskrænten. Området er udpeget til værdifuldt kulturmiljø og istidsskrænten skal bevares.

Området skal vejbetjenes fra Sygehusvej (eksisterende overordnet vej) og Søndergade. Over Sønderbakken er udpeget til eksisterende overordnet cykelsti samt indgår som en del af det overordnede rekreative stinet i kommuneplanen og skal bevares som sådan.

Området er beliggende i kystnærhedszone B og er planlagt område i byzone. Byggeriets påvirkning af kysten skal visualiseres i forbindelse med den mere detaljerede lokalplanlægning.

Området er beliggende under 500 m fra Natura 2000-område, men en ændring af området til boligbebyggelse vurderes ikke at medføre en væsentlig påvirkning på Natura2000-området.

Området er beliggende indenfor Kulturarvsstyrelsens registrering af bevaringsværdige arkæologiske lokaliteter (kulturarvsarealer). Kortlægningen er en indikation af at arealet kan have særlig arkæologisk betydning.

Området ved Skalhøje, Skovbakken og Høje Nibe



Eksisterende rammer



Nye rammer

Det rekreative område 10.1.R6 er tilrettet så det svarer til de faktiske forhold. Området skal friholdes for bebyggelse og kan fungere som et rekreativt område i tilknytning til Skalskoven, og der kan plantes skov i dele af området så Skalskoven udvides. Desuden er vist, at området længst mod øst - op mod reservation til kommende fordelingsvej - skal friholdes for byggeri og fungere som en buffer til vejen.

Der er tilrettet i rammeafgrænsningen for 10.1.B14 Skovbakken og 10.1.B15 Høje Nibe samt oprettet en ny ramme 10.1.B19 for Skalhøje. Samtidig er rammebestemmelserne for Skalhøje tilrettet, så der både er mulighed for åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse.

Området ved Skovbrynet





Eksisterende rammer *Nye rammer - OBS rammeområde 10.1.O5 slettes og indgår i rammeområde 10.1.B15.*

I kommuneplanforslaget fremgik et forslag om at oprette et nyt område til offentlige formål. Eftersom der er mulighed for at bygge flere boliger i den nordlige del af byen - dels ved Skalhøje og dels nord for Nøragervej, så vil behovet for en eventuel ny daginstitution også stige. I forbindelse med en supplerende høring blev fremsat forslag om at flytte området til offentlige formål op nord for svømmehallen og udlægge arealet vest for svømmehallen til boligformål. Forslaget om at udlægge areal til offentlige formål nord for svømmehallen gav anledning til indsigelser fra naboer, Nibe Festival og DcH.

Det er valgt ikke at udlægge areal til offentlige formål i området ved svømmehallen, men på sigt udlægge et areal i området mellem Parkvej og Hobrovej. Dermed slettes rammeområde 10.1.O5 og indgår i rammeområde 10.1.B15.

Før der kan etableres boligbebyggelse i området ved svømmehallen, skal der gennemføres en mere detaljeret planlægning i form af en lokalplan.

Området mellem Parkvej og Nøragervej



Eksisterende rammer



Nye rammer

Der udlægges 2 nye rammer:

- 10.1.B17: primært til tæt/lav og åben/lav boligbebyggelse men også mulighed for institutioner, rekreative formål og tekniske anlæg til brug for området.
- 10.1.R1: rekreativt område med mulighed for LAR

Området til boligbebyggelse udgør ca. 11 ha og der kan etableres ca. 70 nye boliger i området alt efter boligform.



Illustrationskort over området mellem Hobrovej i syd og Parkvej i nord. med vejreservation til ny fordelingsvej i øst. Det med rødt skraverede område er perspektivområde til boligbebyggelse.

Hele området er beliggende i landzone og skal overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning.

Området er beliggende i kystnærhedszonen, men er placeret bag den eksisterende by. Samtidig gør terrænforholdene, at området ikke vil være synligt fra kysten. Området er beliggende cirka i kote 15-25. Hele området mellem Nøragervej og Parkvej udgør er en del af et "dalstrøg" mellem den nordlige bakke ved Skalskoven og den sydlige mindre bakke ved Hobrovej. Byudviklingsplanen arbejder med det princip at friholde bakketoppene for byggeri. Se afsnittet vedrørende "Overordnede bindinger" hvor der opstilles en række planlægningsmæssige og funktionelle begrundelser for at der generelt skal ske byudvikling i Nibe. Disse begrundelser er alle opfyldt i forbindelse med udlæg af dette område.



Højdekurver i området. Højdekurven der går øst/vest gennem området er i kote 20 m.

Den nordlige del af området er udpeget til grøn kile. Hvordan kilen udformes er ikke fastlagt endeligt på nuværende tidspunkt. Den nordlige og vestlige del af rammeområde 10.1.B17 skal indeholde en grøn rekreativ forbindelse og læbælte mod øst skal bevares. Området til rekreative formål udgør ca. 3.700 kvm. og området indeholder idag et regnvandsbassin. Området skal på sigt udgøre en del af en samlet grøn rekreativ øst/vest-gående forbindelse, som også skal indeholde LAR-løsninger.

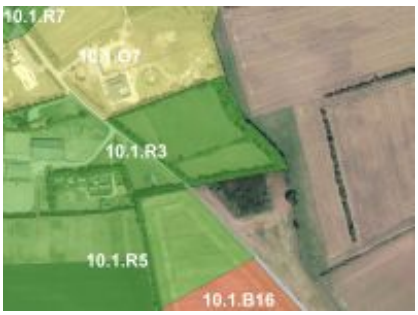
Der skal etableres en ny overordnet rekreativ stiforbindelse gennem området som vist på illustrationskortet ovenfor (orange stiplet linje). Stien skal være med til at forbinde byen i en nord/syd gående retning, således at der mulighed for at tilknytte den sydlige del af byen til det rekreative område ved Skalskoven.

Området er udpeget til landbrugsområde og udgår som sådan i forbindelse med, at området nu udpeges til boligformål og rekreativt område.

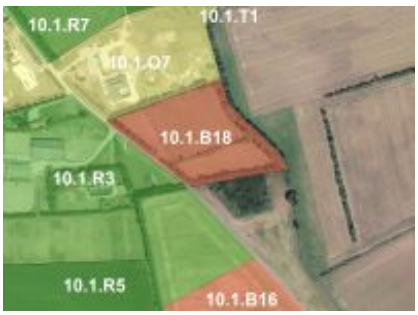
Den nordlige del af området ligger i kanten af en støjkonsekvenszone for skydebane og dermed vil der måske lejlighedsvis være mindre støjgener i forbindelse med skydning.

Området er pt. udlagt til nitratfølsomt indvindingsopland, men dette område udgår eftersom der er etableret ny vandboring ved Sønderholm.

Nyt boligområde ved Lundevej 10.1.B18



Eksisterende rammer



Nye rammer

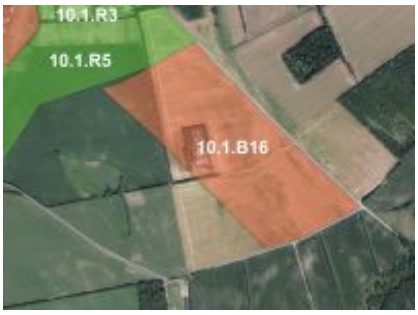
Der udlægges et nyt boligområde øst for Lundevej på ca. 2 ha (10.1.B18). Området har tidligere været udlagt som rekreativt området og anvendes i øjeblikket til hundetræning for Schæferhunde-klubben, som er beliggende vest for Lundevej. Området forventes at kunne rumme ca. 10 boliger alt efter, hvilken boligtype der bygges.

Området er beliggende i landzone og skal ved lokalplanlægning overgå til byzone.

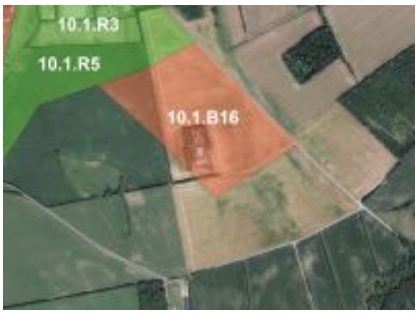
Området er beliggende i kystnærhedszonen og er placeret bag den eksisterende by. Området vil grundet terræn ikke være synligt fra kysten. Se også afsnittet vedrørende "Overordnede bindinger" hvor der opstilles en række planlægningsmæssige og funktionelle begrundelser for at der generelt skal ske byudvikling i Nibe. Disse begrundelser er alle opfyldt i forbindelse med udlæg af dette område. Samtidig vil området være placeret i umiddelbar nærhed til daginstitutioner, skole og fritidsaktivitetstilbud.

Området er omfattet af lokalplan nr. 14. I forbindelse med lokalplanlægning for området vil denne lokalplan blive erstattet for den del, som den nye lokalplan omfatter.

Justering af rammeområde 10.1.B16 for boligområde ved Lundevej



Eksisterende rammer



Nye rammer

Rammeområde 10.1.B16 er indskrænket så der udtages et areal på ca. 6 ha. Det drejer sig om den sydøstligste del af området, som samtidig er den del der er højest beliggende. Det resterende rammeområde udgør ca. 12 ha og vil kunne rumme ca. 70 nye boliger alt efter boligtyper.

Der er følgende begrundelser for at reducere byudviklingsområdet:

- Ønsket om at undgå byspredning og holde en afstand i luftlinje til centrum af Nibe på maks. 1,5-2 km.
- Ønske om at fastholde udsigtskig fra Korsbjerhøjvej (syd for området) og Lundevej (øst for området), som begge er udpeget til en overordnede rekreative stiforbindelse. Der er i området mulighed for fantastiske kig udover Nibe, fjordlandskabet og fjorden.
- Området er udpeget til Område til Særlige Drikkevandsinteresser og en reducering af rammeområdet vil også nedsætte risikoen for grundvandstruende aktiviteter.
- Syd for området ligger en landbrugsejendom, der ved en eventuel udvidelse kan påvirke den sydlige del af området med lugtgener.



Illustrationskort for området ved Lundevej. Med orange streg er vist eksisterende rekreative stiforbindelser. Fremtidige rekreative stiforbindelser er vist med stiplet orange streg. Med sort stiplet streg er vist øvrige stiforbindelser. Udsigtskig er vist med en rød pil.

En del af området bør bestå af en grøn kile i nord/syd gående retning, da området her gennemskæres af en dalsænkning. Rammeområdet er kuperet og bebyggelse vil derfor skulle tilpasses. Terrænkoten går fra ca. 27 m til ca. 40 m.

Rammebestemmelserne for rammeområdet er tilrettet, så der både er mulighed for åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse.

Der er foretaget en "teknisk ændring" af rammegrænsen ved 10.1.B16 i den nordlige del op mod det rekreative

areal.

Området ligger i direkte tilknytning til Lundevej og kan vejbetjenes herfra, men da Lundevej er meget smal og der samtidig er en række trafiksikkerhedsmæssige problematikker i forbindelse med øget trafik på denne vej, så vil det være oplagt i forbindelse med lokalplanprocessen at få afklaret den fremtidige vejbetjening af området. Der lægges op til, at der på sigt kan etableres en fordelingsvej mellem Lundevej og den overordnede vej Hobrovej, som også kan vejbetjene området ved Lundevej, så øget trafik gennem fritids- og institutionsområdet langs Lundevej undgås.

Området længst mod syd vil fremover indgå i kommuneplanen som almindeligt landbrugsområde og vil indgå som kystzone C.

Tilretning af rammeområde 10.1.R5 for rekreativt område mellem Grydstedvej og Lundevej



Eksisterende rammer



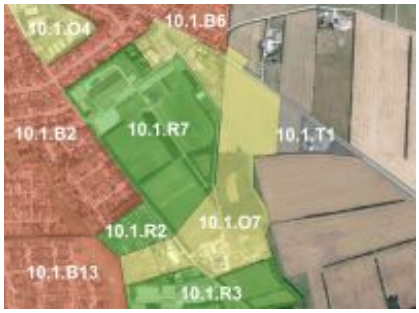
Nye rammer

Rammeområde 10.1.R5 tilrettes, så den sydvestligste del af området udgår som rekreativt område, da det på sigt ønskes at udlægge området til boligbebyggelse for at afrunde byen. Området bliver ikke udlagt til nyt rammeområde med denne revision af kommuneplanen, men området indgår som perspektivområde til byudvikling. Området er beliggende i OSD-område, hvilket betyder at hensyn til drikkevandsinteresser skal varetages (se afsnittet "Overordnede bindinger).

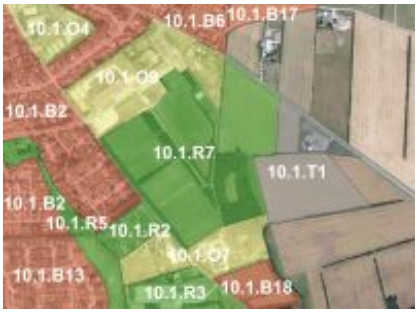
Området længst mod sydvest vil fremover indgå i kommuneplanen som almindeligt landbrugsområde.

Derudover er rammeområde 10.1.R5 tilrettet så den grønne kile mellem Lundevej og Grydstedvej nu er en del af rammeområdet. Afgrænsningen følger de faktiske forhold som de er idag og en ændring er samtidig med til at understrege Tyvedalen med den åbne Tyvedalsbæk længst mod syd.

Tilretning af rammeafgrænsning ved fritidsområdet på Lundevej



Eksisterende rammer



Nye rammer

Rammeområderne 10.1.O9 og 10.1.R7 er tilrettet så rammeområde 10.1.R7 dækker den del af området, der er tiltænkt enten eksisterende boldbaner, kommende boldbaner eller skovområde. Rammeområde 10.1.O9 dækker det område som er tiltænkt diverse aktiviteter i forbindelse med idræts- og kulturlivet i byen, men også institutioner. Det er i dette område at der kan opføres nyt byggeri.

Jf. analyse af Aalborg Kommunes idrætsanlæg har Nibe Boldklub et aktuelt behov for at udvide med ekstra baneanlæg såfremt målsætning med 1 fodboldbane pr. 70 medlemmer skal opfyldes. Pt. har klubben 112 medlemmer pr. fodboldbane. Samtidig vil en øget byvækst sandsynligvis også øge medlemstallet i boldklubben.

Derfor giver kommuneplanen mulighed for at udlægge nye boldbaner i umiddelbar tilknytning til de eksisterende boldbaner på arealet vest for Nibe Varmeværk.

Ny ramme til rekreative formål syd for Teglageren og Solhøj



Eksisterende rammer



Nye rammer

Der er udlagt et nyt området til rekreative formål syd for Teglageren og Solhøj. Området skal være med til at sikre en bynær grøn forbindelse syd om byen, og i området skal sikres en ny overordnet rekreativ stiforbindelse mellem Grydstedvej og den overordnede rekreative sti langs Løgstørvej ved fjorden.

Der er udlagt et område på ca. 60 ha til skovrejsning syd for det rekreative rammeområde.

Området er udlagt til landbrugsområde idag i kommuneplanen og dette vil udgå.

Området er udpeget til Område til Særlige Drikkevandsinteresser (OSD-området) og anvendelse af området til rekreative formål må ikke stride mod denne interesse. Der må således ikke foregå byudvikling i området eller andre aktiviteteter, som kan udgøre en fare for nedsivning af miljøfremmede stoffer til grundvandet.

Området er desuden udpeget som en del af en grøn kile i kommunens grøn/blå struktur og en udpegning til rekreativt område vil derfor være i overensstemmelse med dette.



Illustrationskort over området sydvest for Nibe. Med orange stiplet linje er vist kommende rekreative stiforbindelser og med sort stiplet linje er vist øvrige stiforbindelser, som enten findes idag, eller hvor en kommende stiforbindelse kan være med til at sikre en bedre sammenhæng. Med grøn skravering ses områder udlagt til skovrejsning.

Udvidelse af område til erhverv ved Skalhuse - ramme 10.1.H2



Eksisterende rammer



Nye rammer

Området er beliggende udenfor kommuneplanens rammer og vil blive inddraget i rammeområde 10.1.H2 som et erhvervsområde med mulighed for virksomheder med en lav grad af miljøpåvirkning i forhold til omgivelserne.

Området er placeret indenfor kystnærhedszonen og derfor skal der være en planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for placeringen. Vi betragter det udpegede areal som en afrunding af erhvervsområdet mod øst. Området kan pga. Binderup Å ikke udvides yderligere mod øst.

Området ved Skalhuse er et væsentligt erhvervsområde for Nibe og rummer idag en væsentlig del af de erhvervsvirksomheder der findes i Nibe. Erhvervsområdet ligger nordøst for byen og er beliggende ved den mest væsentlige indfaldsvej til Nibe. Området skal rumme mulighed for at nye virksomheder kan bosætte sig eller eksisterende kan udvide. Som det er idag er alle områder tæt på Aalborgvej udbygget, og derfor kan der være behov for at kunne tilbyde et areal, der ligger med en større synlighed i forhold til den infrastuktur, der findes i området. Det nye område vil ligge med en stor synlighed i forhold til Aalborgvej og kunne udnytte den reklameværdi der er ved en sådan placering. Det vil ikke være hensigtsmæssigt at udpege et areal vest for erhvervsområdet pga. tætheden til Skalskoven. Arealet mellem skoven og erhvervsområdet bør friholdes for bebyggelse for at markere skoven og skovbrynet.

Området er beliggende ca. 1 km fra kysten og området er beliggende ca. i kote 4-7 m. Der vil ikke være en væsentlig visuel kontakt fra kysten eftersom der findes et skovareal nord for Aalborgvej, som vil skjule områdets synlighed fra kysten. Der er mulighed for at etablere bebyggelse i maks. 8,5 m højde Desuden orienterer området sig mere væk fra kysten i forhold til det eksisterende erhvervsområde og er lidt lavere beliggende end det eksisterende erhvervsområde. Se kortudsnit nedenfor.





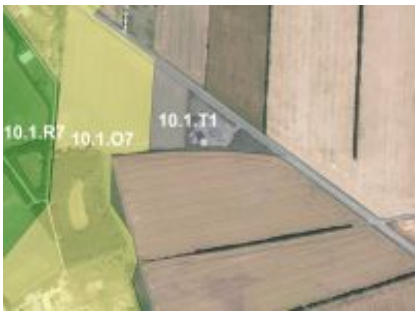
Områdets placering i landskabet gør, at der ikke vil være visuel kontakt mellem kysten og det nye område til erhverv.

Området er i øjeblikket udpeget til landbrugsområde i kommuneplanen og vil udgå som sådan. Området er beliggende i landzone og vil ved lokalplanlægning blive overført til byzone

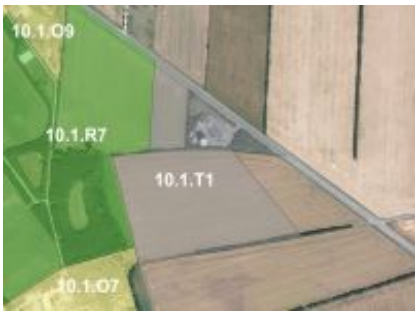
Den nordligste del af området er beliggende mindre end 500 m fra Natura 2000-område. Det vurderes dog, at udlæg af området ikke vil få væsentlige miljømæssige konsekvenser for Natura 2000-området.

Området er beliggende indenfor støjkonsekvenszone for skydebane og motorbane ligesom resten af erhvervsområdet.

Nyt område til vedvarende energi ved varmeværket - rammeområde 10.1.T1



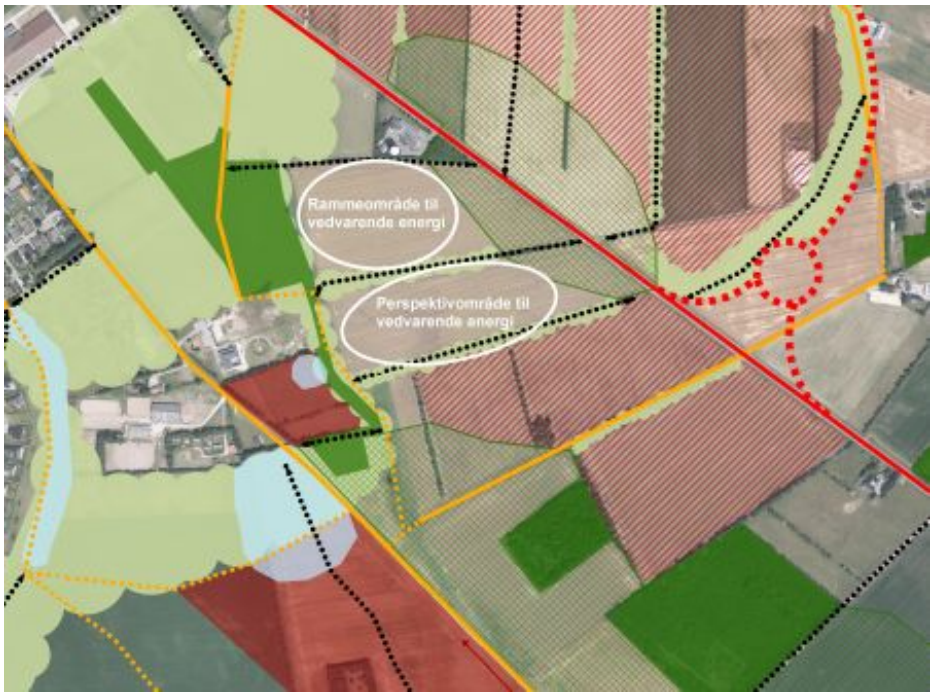
Eksisterende rammer



Nye rammer

Nibe varmeværk vil gerne arbejde for en mere miljømæssig bæredygtig profil. Af Aalborg Kommunes bæredygtighedsstrategi fremgår, at kommunen skal være mere bæredygtig (miljømæssigt, socialt og økonomisk). Derfor er det et mål at medvirke til, at andelen af vedvarende energi øges og at anvendelsen af fossil energi udfases.

Der er i forbindelse med Nibe varmeværk udlagt et nyt areal på 4-5 ha til tekniske formål, som kan anvendes til anlæg til vedvarende energi - eksempelvis som solenergi-anlæg. Dette kan være med til at supplere varmeværkets nuværende energikilder og være med til at give varmeværket en mere miljøvenlig profil. Der er ikke aktuelt ønske om at opsætte anlæg til vedvarende energi, men arealet reserveres med dette ramme-udlæg til formålet. Der skal efterfølgende udarbejdes en lokalplan, der bearbejder projektet mere detaljeret. F.eks. bør der arbejdes med, hvordan projektet skal tilpasses landskabet/terrænet og der bør udlægges areal til afskærmende beplantning både mod vest, syd og øst. Se illustrationkortet nedenfor.



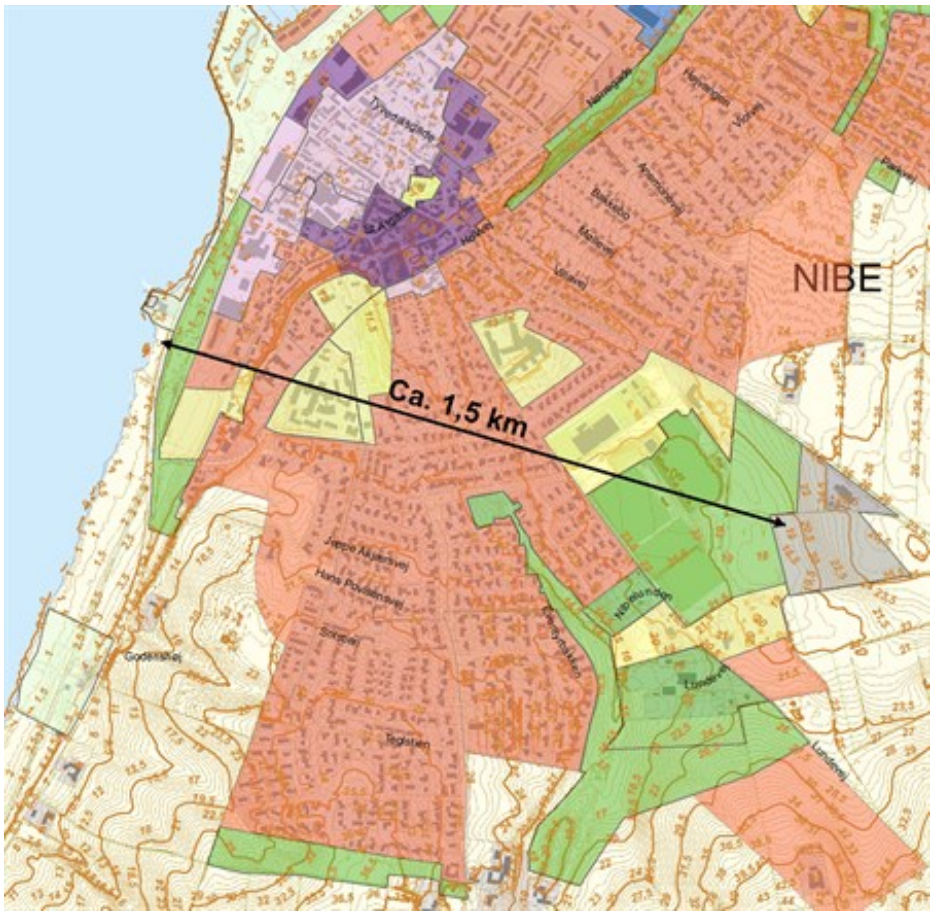
Som vist på ovenstående kort skal der sikres areal til afskærmende beplantning langs vest- og østsiden af området. Også mod syd bør der indtænkes en form for afskærmende beplantning. Syd for rammeområdet kan der på sigt ske en udvikling af området til vedvarende energi, hvis der er behov for det.

Som det ser ud pt. kunne det være en løsning at opsætte solfangere, som er udformet så de kan dreje alt efter hvor solen kommer fra. Denne type solfangere udnytter solens energi effektivt men har den udlempe, at de er væsentligt højere end "traditionelle solfangere". De vil være op til 6,5 meter høje. Eventuelt kunne de suppleres

med mere traditionelle solfangere i op til 2,5 meters højde. Området skal ved lokalplanlægning indrettes så de højeste solfangere kommer til at genere nabo-arealerne mindst muligt og samtidig placeres så de funktionsmæssigt kan fungere.

Området er placeret i landzone og skal forblive i landzone. Området er udpeget som landbrugsområde i kommuneplanen og vil udgå som sådan og i stedet blive til område til teknisk formål.

Området er placeret i kystnærhedszonen, ca. 1,5 km fra kysten. Området er beliggende væk fra kysten i forhold til den eksisterende by og i øvrigt beliggende i tilknytning til varmeværket for at undgå udgifter til ledningsanlæg og eventuelt varmetab ved lange ledningsanlæg. Området vil ikke være synligt fra kysten.



Selvom området er forholdsvis højt beliggende vil det ikke være synligt fra kysten, da det vil blive skjult bag den tidligere kystskrænt og eksisterende bebyggelse og beplantning i området.

Planforslagets baggrund

Baggrund og formål

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes en ny byudviklingsplan for Nibe. I kommuneplanens Hovedstruktur - Fysisk Vision 2025 for Aalborg Kommune er Nibe udpeget som en oplandsby med vækstpotentiale. Nibe har i kraft af beliggenheden i nærheden af Aalborg, god infrastruktur, varieret serviceudbud, attraktiv beliggenhed ved fjorden samt tilstrækkeligt befolkningsunderlag et særligt potentiale for byvækst.

Den nye byudviklingsplan skal sikre, at byrådets mål og strategier fra Fysisk Vision 2025 omsættes til konkret planlægning i Nibe.

Baggrunden for, at arbejdet med byudviklingsplanen for Nibe er højt prioriteret er at der er de seneste år har været et betydelig byudvikling i Nibe i forhold til byens størrelse. Samtidig hermed har der været et stort lokalt ønske om at se på byens sammenhænge og skabe rummelighed til en fortsat udvikling af byen - både ved byfortætning og ved byudvikling ud i det åbne land. De seneste 12 år er bygget ca. 450 nye boliger i Nibe. Der skal findes rummelighed til en tilsvarende byudvikling i den kommende planperiode.

Byudviklingsplanen for Nibe skal definere en klar struktur for såvel byfortætning som udlæg af arealer til byudvikling i det åbne land, men også hvordan disse områder "kittes sammen" af grønne områder, ny skov og rekreative stiforbindelser. Nibe er begunstiget af et helt unikt landskab med fantastiske udsigtsmuligheder, som er vigtige at bevare.

Gennem en lang årrække er der på globalt plan sket en vandring fra land mod by. Denne tendens fortsætter og er med til at styrke Aalborgs potentiale for vækst og markerer Aalborg som Norddanmarks Vækstdynamo.

Fysisk Vision 2025 opererer med, at byvækst fortrinsvis skal ske i Aalborg By via omdannelse og fortætning men at de botilbud der opstår her skal suppleres med botilbud i de 11 oplandsbyer med vækstpotentiale.

Forudsætninger for planen

Byens udtryk



Byens nuværende struktur

Limfjorden udgør den naturlige afgrænsning af byen mod vest med Aalborgvej/Løgstørvej som en markant ”promenade”, der adskiller byen fra fjorden og havnen. Området mellem midtbyen og Aalborgvej/Løgstørvej betegnes "Byfronten".

Mod nord afgrænses byen af Skalskoven, der meget markant står som en stor grøn og levende bymur.

Erhvervsområdet Skalhuse ligger isoleret umiddelbart nord for Skalskoven. Mod øst og syd grænser byen op til det åbne og kuperede landbrugsland, mens de kuperede ådale ved Binderup og Tyvedalen på markant vis udgør en naturlig afgrænsning i landskabet.

Istidsskrænten på langs af byen markerer en naturlig opdeling i det gamle købstadsmiljø og de nyere parcelhusområder. Hele området omkring Nibe er et meget kuperet istidslandskab. Istidsskrænten er markant og

skaber en vigtig grøn stiforbindelse/korridor på tværs af byen.

Mellem istidsskrænten og fjorden er landskabet – som oprindeligt strandengsareal – relativt fladt, mens de store boligområder i områderne ovenfor istidsskrænten er præget af et meget kuperet og varieret landskab med ådale og skovbeplantning.

Selve bymidten er præget af smalle gader i retning mod fjorden, men selve forbindelsen til fjorden er ikke ret god, blandt andet fordi der er bygget flere større bygninger på det flade strandengsareal foran den oprindelige byafgrænsning.

Strandengsarealerne er et karakteristisk element i byfronten, og der bør skabes en større sammenhæng i udformningen, så de kommer til at fremstå som en integreret del af byen.

Den gamle del af Nibe er udpeget til værdigfuldt kulturmiljøområde. Den karakteristiske købstadsbebyggelse med de relativt små huse, som er placeret med facade tæt på vejskel kendetegner byen og skaber et velfungerende og attraktivt bymiljø.

Rundt omkring i midtbyen er der også flere større og mere markante bygninger, der træder frem i gadebilledet, hvilket er med til at skabe pejlemærker i byen.

Tilsammen udgør bebyggelse, gadeforløb og de mange mindre torvedannelser et kulturmiljø, som er bevaringsværdigt. Se nærmere i kommunneplanens retningslinje 5.2.1 - Værdigfulde kulturmiljøer.

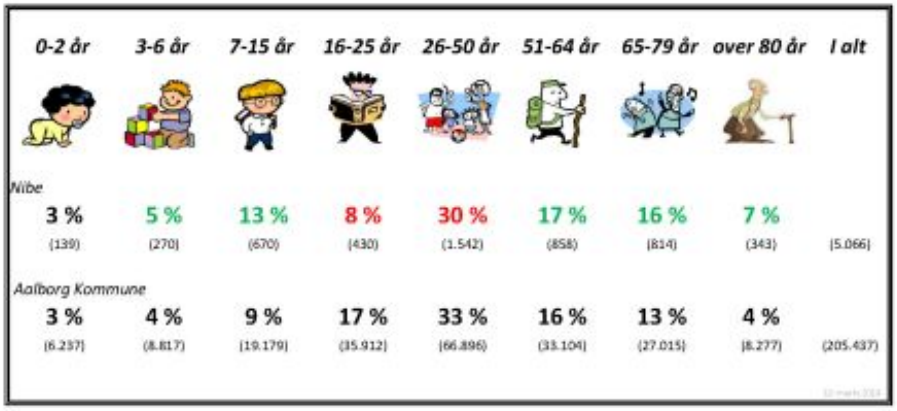
Der henvises iøvrigt til den bevarende lokalplan (10-1-88) og bevaringsdeklarationen, der begge gælder for den gamle bydel. Endvidere er der udarbejdet et kommuneatlas fra 2002, der også arbejder mere indgående med bevaring af de styrker som Nibe har i forhold til kulturmiljøet. Se nærmere i kommuneplanens retningslinje 5.2.3 - Bevaringsværdige bygninger.

Imidlertid er en del af Nibe midtby og byfronten karakteriseret ved at der er flere områder der godt kunne løftes ved en byomdannelse. En omdannelse der skal ske med respekt for de bebyggelsesstrukturer, der findes i byen i dag.

Bosætning

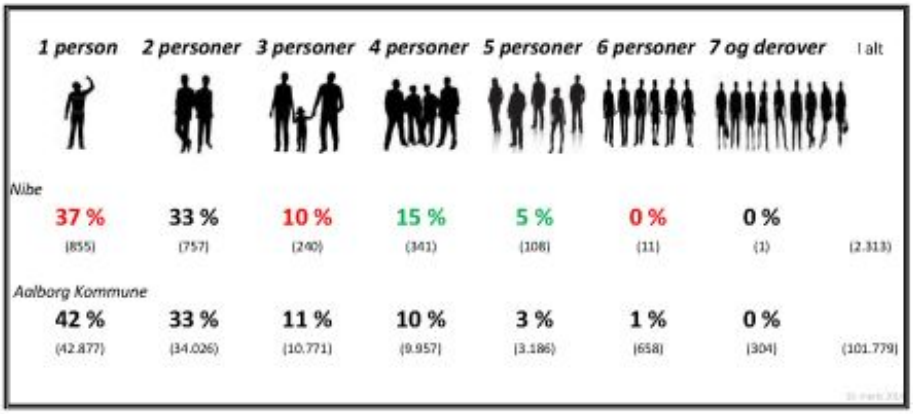
Demografisk sammensætning

- Der er relativt færre i aldersgruppen 16-25 i Nibe end i Aalborg Kommune som helhed.
- Der er en mindre overvægt af seniorer i Nibe end i Aalborg Kommune som helhed.
- Der er relativt flere børn i Nibe end i Aalborg Kommune som helhed.
- Der kommer flere i alderen 65+ - ca. 350 flere i 2026 i følge aktuel befolkningsprognose.
- Der kommer flere i alderen 26-64 - ca. 340 flere i 2026 i følge aktuel befolkningsprognose.
- Lidt flere børn og unge i alderen 0-25 år - ca. 130 flere i 2026 i følge aktuel befolkningsprognose.
- Der er relativt lidt færre husstande i Nibe som består af 1 person sammenlignet med hele kommunen.
- Til gengæld er der relativt lidt flere husstande i Nibe som består af 4 personer eller flere - dvs. familier.



Aldersfordeling i Nibe sammenlignet med Aalborg Kommune

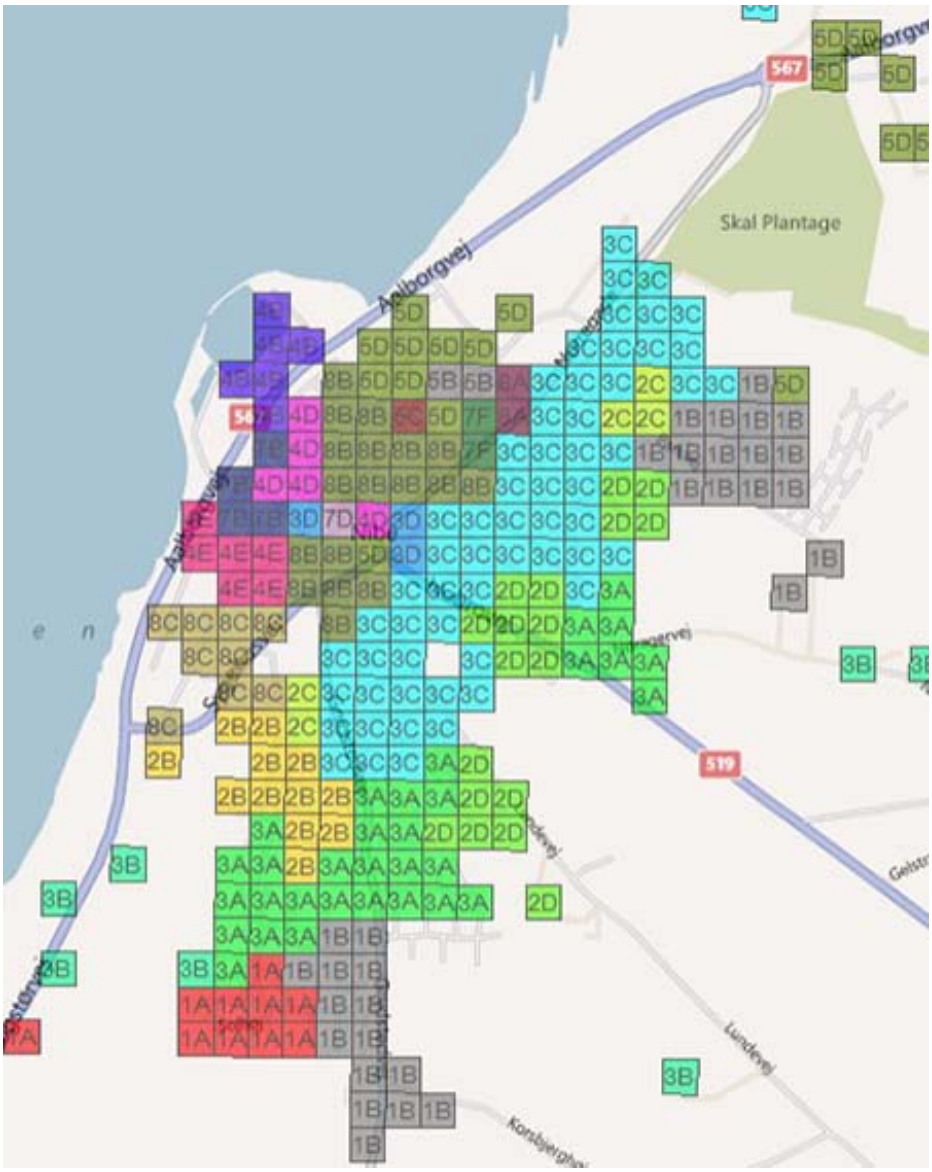
som helhed



Husstandsstørrelser i Nibe sammelignet med Aalborg Kommune som helhed

Der er udviklet en metode til systematisk at kategorisere befolkningen i felter på 100x100 meter. Metoden kaldes Cameo og nedenfor ses den anvendt på Nibe.

- Der findes knap 20 forskellige befolkningstyper i Nibe
- Midtbyen består af en blandet befolkningssammensætning med mindere boliger eller gennemsnitlig størrelse. Der er både ejer- og lejerboliger, lav indkomst, lavt uddannelsesniveau, hovedpart er over 40 og mange er 65+, ikke mange børn.
- Område 3C består af store ejerboliger, villa/parcelhuse, 50+, høj indkomst
- Område 1B og 3A består af store ejerboliger, villa/parcelhus, 30-59, høj indkomst

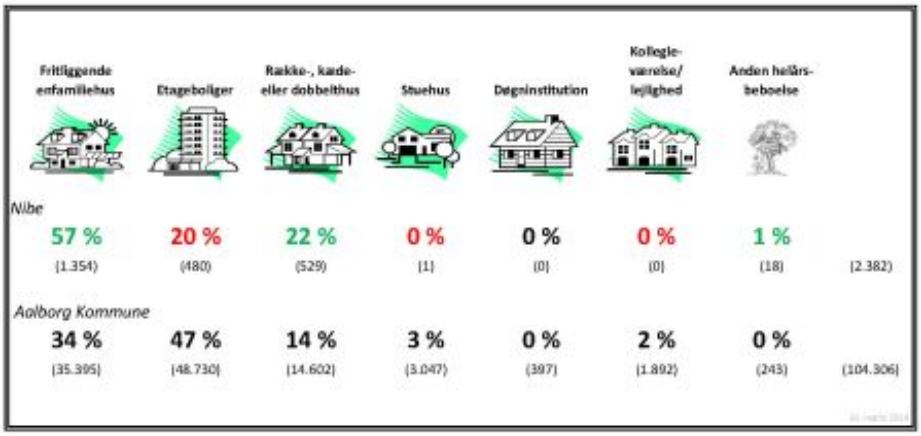


Cameo-analysen opdeler befolkningen i en række typer. Ovenfor ses et kort over de befolkningstyper der primært findes i Nibe.

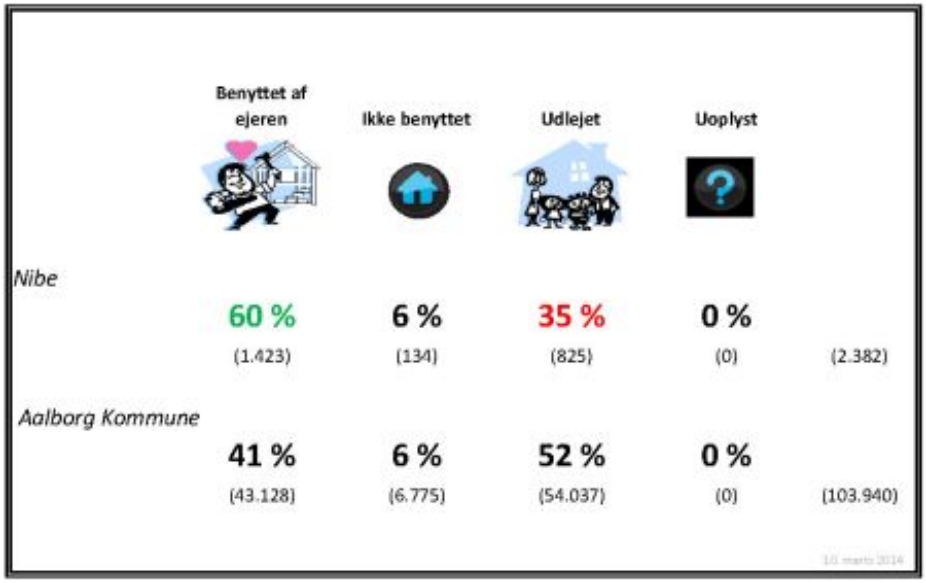
I forbindelse med byomdannelse af centrale dele af midtbyen til primært boligformål vil der sandsynligvis ske et ryk af ældre fra parcelhuskvarterer til den mere centralt beliggende del af byen, hvor boligen er mindre og hvor der er tættere kontakt til diverse servicetilbud. Dermed er der basis for, at der kan ske et generationsskifte i den del af byen der primært består af parcelhusbebyggelse. Derfor er det også relevant i fremtiden at sikre, at der i Nibe er tilstrækkelig rummelighed i byens institutioner.

Boligsammensætningen

- 20 % af boligmassen er etageboliger og det er relativt mindre end i Aalborg kommune som helhed, men sammenlignet med byens størrelse er der forholdsvis mange etageboliger i byen.
- 22 % af boligmassen er række-, kæde eller dobbelthuse, hvilket ligger væsentligt over den procentdel, der findes i kommunen som helhed.
- Lidt over halvdelen af byens boliger er fritliggende enfamiliehuse, hvilket naturligt nok er relativt flere end i kommunen som helhed.
- Der er relativt færre udlejningsboliger i Nibe i forhold til kommunen som helhed, men hvis man sammenligner med andre byer i samme størrelse er der en højere andel af udlejningsboliger i Nibe.
- De almene boliger er spredt i det meste af byen og administreres alle af Boligforeningen Enggaarden.
- Der findes en række boligtilbud i byen til ældre og handicappede.



Boligtyper i Nibe sammenlignet med Aalborg Kommune som helhed



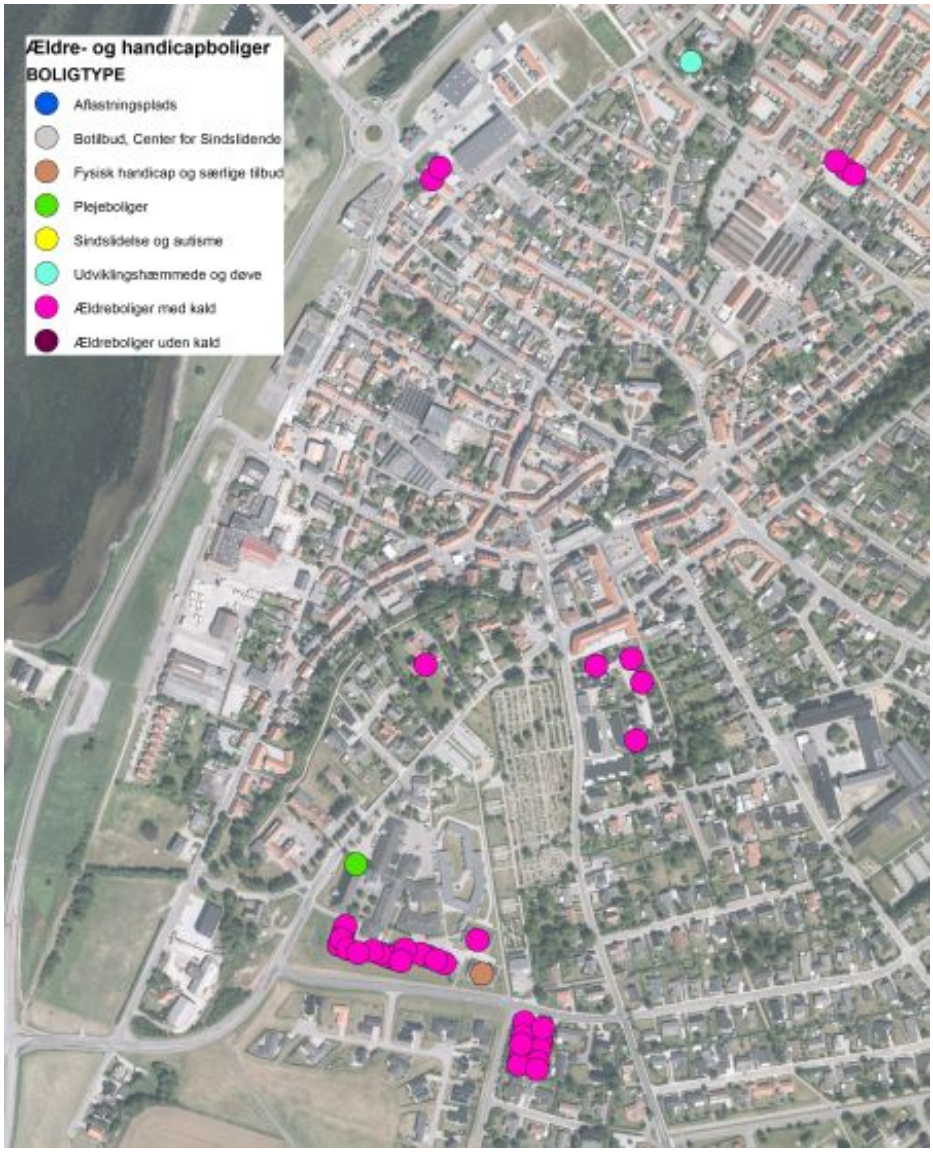
Forholdet mellem ejer/lejer sammenlignet med Aalborg Kommune som helhed



Placeringen af boligtyper i Nibe



Placeringen af de almene boliger i Nibe



Placeringen af ældre- og handicapvenlige boliger.

Boligpræferencer
Aalborg Kommune og Kuben Management har i samarbejde udarbejdet en rapport om bosætningsmønstre og boligpræferencer i Aalborg Kommune på baggrund af en spørgeskemabaseret analyse. I Nibe-området har der været 198 respondenter. Spørgsmålene har været rettet mod at afklare, hvad der lå til grund for valg af nuværende bolig men også hvad der er vigtigt i forbindelse med valg af kommende bolig.

Undersøgelsen kan give et fingerpeg om, hvilke typer boliger der efterspørges i en by som Nibe.

Der er følgende hovedtendenser med betydning for udvalget af boligtype i byen:

- Det var vigtigt for personerne, da de valgte deres bolig i Nibeområdet, at der både var have og terasse og/eller altan samt garage eller lukkede parkeringsforhold.
- Det var vigtigt for personerne, da de valgte deres bolig i Nibeområdet, at bo tæt på både dagligvarebutik(ker) og gode transportforbindelser, men også at bo tæt på offentlige sundhedstilbud, cafeer, butikker og kulturliv.
- Det var vigtigt både at bo ugeneret af støj fra naboer og trafik og i et område uden sociale problemer eller problemer med kriminalitet, men også i et område med få nydanskere, da personerne valgte deres nuværende boligområde i Nibeområdet.
- Jo ældre personerne er, jo lavere månedlige boligudgifter har de
- Jo ældre personerne er, jo mindre villige er de til at skifte bolig engang i fremtiden, med mindre deres helbred eller livssituation ændrer sig
- Flere vil bo i en etagebolig eller række-, kæde- og dobbelthuse næste gang de skifter bolig sammenholdt med i dag
- Flere vil bo i en ejerlejlighed og en lejebolig næste gang de skifter bolig, sammenholdt med idag.
- Flere vil have en mindre bolig, både hvad angår antal rum og kvadratmeter næste gang, de skifter bolig, sammenholdt med idag.

Principper for bosætning
Der er fastlagt følgende principper for "Bosætning" i byudviklingsplanen:

- Cirka halvdelen af de nye boliger skal placeres i/ved bymidten og skal primært findes ved omdannelse af eksisterende byområde
- Den anden halvdel skal findes ved udlæg til boliger i baglandet
- Bymidten skal kunne rumme blandede boligtyper og funktioner
- Nærheden til fjorden og havnen skal understreges ved at forbedre forbindelsen visuelt og fysisk
- Ny bebyggelse i baglandet bør ikke placeres helt på bakketoppen
- Ny bebyggelse skal i højere grad følge terrænkurver ved afslutning af byen
- Der kan bygges ny boligbebyggelse på "dalstrøget" (området ved Nøragervej), hvis grønne strukturer integreres
- Mulighed for mindre arealkrævende boligbebyggelse i baglandet end parcelhusbebyggelse - evt. med flere fællesfaciliteter
- Drikkevandinteresser ved Grydstedvej respekteres

Rummelighedsbehov
Den foregående 12-års periode (2002-2013) er der bygget ca. 450 nye boliger i Nibe. Antallet af byggede boliger toppede i 2003, hvor antallet af byggede boliger var 72. Det gennemsnitlige antal nye boliger i Nibe har ligget på knap 40 boliger pr. år. Perioden indeholder altså både op- og nedgangstider. Derfor vil et lignende omfang af nye boliger være bedste bud på et behov for den kommende 12-års periode.

Nibe er med dens beliggenhed ved fjorden, gode service- og kulturtilbud, charmerende bymidte og attraktive natur- og landskabstilbud et attraktivt sted at bosætte sig for såvel børnefamilier som ældre med behov for tæthed til diverse servicetilbud.

Knap halvdelen af de boliger, der er bygget i Nibe de seneste 12 år, er bygget i eller tæt på bymidten, mens resten er bygget i baglandet mod øst. Der forventes en lignende fordeling af boligbyggeriet de kommende 12 år, da der

fortsat er gode muligheder for at omdanne områder i eller tæt på midtbyen i Nibe. I overensstemmelse med intentionerne i Fysisk Vision 2025 prioriteres omdannelse og byfortætning frem for byspredning. Derfor er der også kun udlagt nye boligområder i baglandet, som er med til samle byen mere og som ligger i umiddelbar tilknytning til den eksisterende by.

Boligudbygningen i midtbyen de seneste 12 år
Der er bygget mange nye boliger i og ved bymidten de senere år. Dette har været med til at styrke bymidten i Nibe, så vi idag ser et blomstrende handelsliv i bymidten. Modsat mange andre mellemstore oplandsbyer har Nibe formået at bibeholde og udvikle handelslivet i midtbyen. Der er bygget ca. 200 nye boliger i midtbyen af Nibe i perioden 2002-2013. Placeringen ses på nedestående kort.


Placeringen af nye boliger i og ved midtbyen de seneste 12 år.

Boligudbygningen i baglandet de seneste 12 år
Når der skal bygges nyt i det åbne land lægges der vægt på at nytænke boligformen, så der kan udvikles nye former for boligbebyggelse med de samme kvaliteter som parcelhuset, men som er knap så arealkrævende. Arealressourcen er knap, så derfor gælder det om at reducere brugen af den. Samtidig er det vigtigt at værne om de natur og rekreative interesser, der findes i umiddelbar nærhed til Nibe.

Der er bygget ca. 250 nye boliger i baglandet mod øst de seneste 12 år. Placeringen ses på nedenstående kort.



Placeringen af nye boliger i baglandet de seneste 12 år.

Rummelighed til boligudbygning

I de eksisterende rammelagte områder i baglandet er der en rummelighed på ca. 190 boliger - dertil kommer rummelighed i forbindelse med byomdannelse i og ved bymidten.

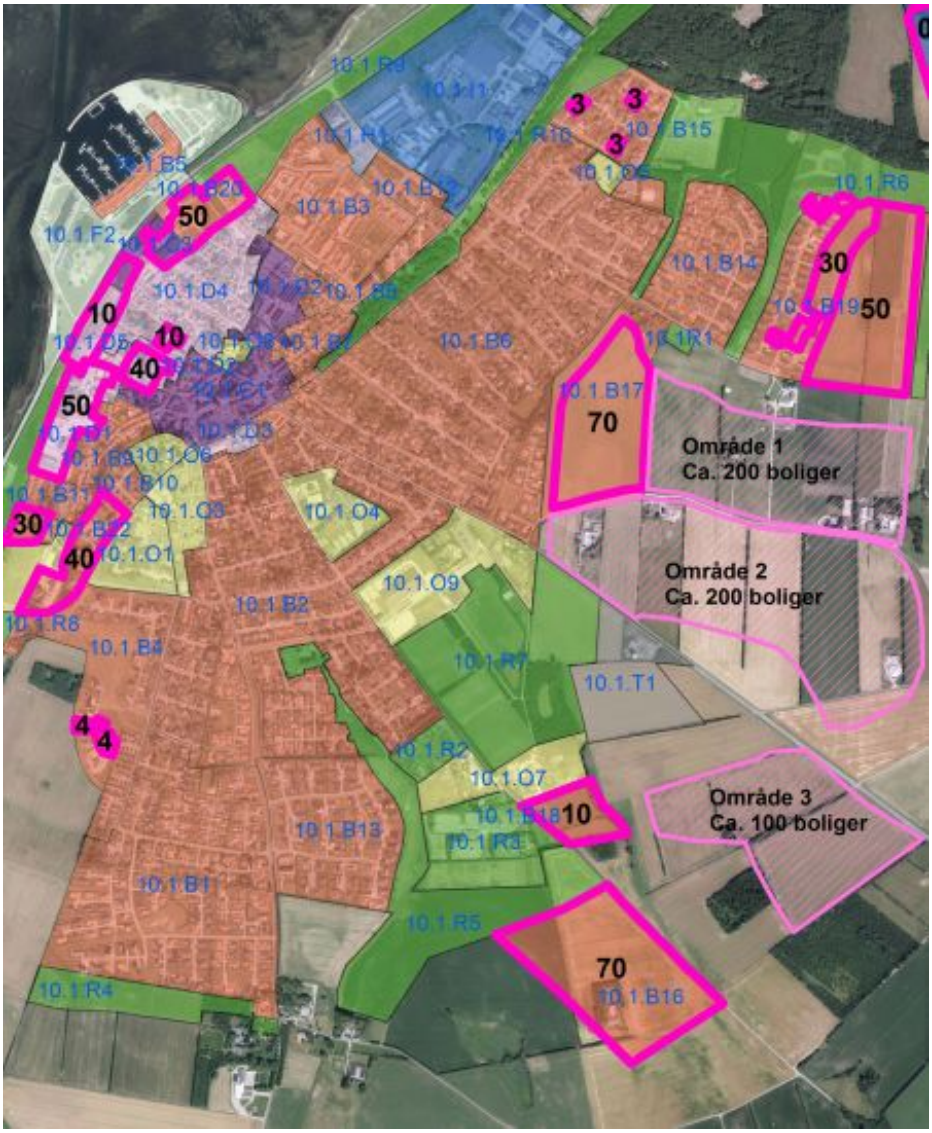
De områder der er udlagt i baglandet i den eksisterende kommuneplan er vist på nedenstående kort.

En væsentlig del af den fremtidige boligudbygning er i den eksisterende kommuneplan tænkt at skulle ske ved Skalhøje og ved Lundevej.



Eksisterende rummelighed til boligudbygning i baglandet udgør knap 190 boliger.

Det er vurderet, at der i de udpegede områder til byomdannelse kan bygges ca. 200 nye boliger (og måske flere). Derfor vil der være behov for at supplere den eksisterende rummelighed til boliger med ca. 60 nye boliger. Den fremtidige rummelighed til boligudbygning er vist på nedenstående kort.



Fremtidig rummelighed til boligudbygning i Nibe udgør ca. 470 nye boliger. Derudover er peget på 3 perspektivområder til boligudbygning - evt. i kombination med erhverv i dele af områderne. Desuden er der udpeget et område til perspektivområde til boliger syd for Eventyrbakken og nord for Grydsted. Dette område er imidlertid beliggende i OSD-område.

Erhverv

I Nibe er der to erhvervsområder:

- Området ved Østerlandsvej
- Området ved Skalhuse (Nibe Erhvervspark)



Rummelighed til erhverv er vist med turkis streg.

Området ved Østerlandsvej er stort set udbygget mens det nyere område ved Skalhuse fortsat vil kunne udbygges. Ved Skalhuse er der dog terrænforskelle, som kan give udfordringer i forbindelse med byggeri af større enheder. I tilknytning til begge områder er der erhvervsområde, som skal overholde flere miljøkrav for at undgå nabogener.

Samlet set er der i Nibe-området en rummelighed på ca. 10 ha (områder ved Skalcentret). De arealer der er ledige til erhverv ligger syd og øst for det eksisterende erhvervsområde og er ikke umiddelbart synlige fra Aalborgvej. For at skabe mulighed for udbygning af området med arealer med synlighed fra den overordnede vej udlægges et areal på ca. 2,5 ha til erhverv. Der vil desuden i de udpegede perspektivområder til byudvikling kunne indplaceres erhverv, så områderne ikke udelukkende består af boliger. I den forbindelse skal det vurderes hvilke typer erhverv der kan placeres, så der ikke opstår gener.

Udover en rummelighed til ny bebyggelse med erhverv findes også ledige lokaler i eksisterende erhvervsbyggeri, som er ledige. Eksempelvis i ejendommen ved Skalhuse 5, hvor der kan lejes kontorfaciliteter i en bygning, hvor der også findes andre erhvervsdrivende, og hvor der kan skabes en form for synergieffekt mellem de forskellige erhvervsdrivende.


Skalhuse 5 - Nibe Erhvervspark

Nibe erhvervsråd er nedsat med det primære formål at servicere og rådgive områdets etablerede virksomheder - samt at understøtte rådgivning af nye virksomheder og iværksættere.

Nibe erhvervsråd arbejder for følgende:

- at nuværende og kommende virksomheder i Nibe-området sikres de bedste muligheder for en god placering, en positiv udvikling og sund vækst
- øge antallet af bæredygtige job
- sikre, at Nibe-området fremstår som et stærkt og attraktivt erhvervsområde
- medvirke til at der føres en aktiv landdistriktspolitik
- medvirke til, at detailhandelen i primært Nibe by - samt turisterhvervet styrkes

Det bærende element i foreningens erhvervspolitik er, at alle skal være med til at skabe en fremtidssikret erhvervsudvikling. Foreningen sætter fokus på at kunne tilbyde de bedst mulige erhvervsmæssige rammer for områdets virksomheder – og for de nye, der kommer til. Virksomhederne, borgerne - og Aalborg Kommune skal løfte i flok og samarbejde om at videreudvikle det lokale erhvervsliv.

Byens funktioner
Nibe rummer en væsentlig del af de byfunktioner, der er med til at skabe et godt hverdagsliv for byens borgere og alt sammen indenfor en overskuelig afstand.

Byen er kendetegnet ved at have et velfungerende fritids- og kulturliv. Eksempelvis er der butikker, skole, lystbådehavn, idræts- og kulturcenter, biograf, svømmehal, spisesteder, museum og Nibe festival. Alt sammen aktiviteter, som er med til at sikre, at der er steder i byen, hvor borgerne og de besøgende kan mødes. Disse mødesteder er med til at sikre byens sammenhængskraft.

Mødesteder i byen
Mange af byens mødesteder er koncentreret i midtby-området og området ved Lundevej. Nibe skole, flere institutioner og idræts- og fritidsanlæg er samlet ved Lundevej. Det er en central placering i byen og for især de bløde trafikanter er der gode adgangsforhold. Det kan være relevant at placere en ny daginstitution i den nordlige del af Nibe for supplere de eksisterende institutioner i forbindelse med at byen vokser.

Det nye bibliotek i midtbyen med selvbetjening har betydet en forøgelse af brugen og skabt et nyt samlingssted i byen. Den kommende sognegård ved kirken kan også få betydning som et kommende mødested i byen.



Mødesteder i byen

Udover de på kortet viste mødesteder er midtbyen kendetegnet ved at der findes mange mindre og også enkelte større pladsdannelser i byen. Et større fokus på potentialet i disse pladsdannelser kunne tilføre midtbyen mere byrumskvalitet. Derfor er også igangsat fornyelsesprojekt for Torvet, som er det mest centrale mødested/byrum i

midtbyen. Efter renoveringsprojektet forventes at Torvet i højere grad kan bruges til udeservering og til afholdelse af arrangementer. Samtidig bliver dele af Torvet fredeliggjort så der ikke er mulighed for bilkørsel overalt på Torvet.

Syd for Nibe ligger Lundbæk Landbrugsskole men ellers findes en række uddannelsesinstitutioner indenfor en relativ kort transporttid med kollektiv transport.

Fritidslivet
Der er udarbejdet en analyse af det nuværende og fremtidige behov for udlæg af nye arealer til fodboldbaner for hele kommunen. Den nuværende målsætning er, at der skal være 1 fodboldbane pr. 70 medlemmer. Udfra medlemstal, antal baner, arealstørrelse og forventet befolkningstilvækst er det i denne rapport konkluderet, at der en aktuel overbelægning på de eksisterende fodboldbaner i Nibe, idet der er 112 brugere pr. fodboldbane.

Samtidig forventes en befolkningstilvækst pr. år på 60-70 borgere, hvilket sandsynligvis vil få medlemstallet til at stige i boldklubben. Derfor bør udlægges nye arealer til foldboldbaner i tilknytning til de eksisterende boldbaner.

Butikker
Nibe har trods den relativt korte afstand til Aalborg Centrum og City Syd formået at opretholde en stabil udvikling indenfor butikker, hvilket er med til at tilføre byen et attraktivt og aktivt bymiljø i midtbyen. Udvalgsvarebutikker ligger primært ved Skomagertorvet - Skomagergade og Torvet, mens dagligvarehandel primært er samlet ved Toften. Det er vigtigt at understøtte denne koncentration af butikkerne, så der er grundlag for at skabe et attraktivt miljø omkring dem på gader og pladser. Med den indbyggertilvækst, som byen har oplevet, og som forventes at fortsætte, vil grundlaget for at opretholde og udvikle et attraktivt by- og handelsmiljø fortsat være til stede.



Den afgrænsede bymidte er vist med lilla streg og område til pladskrævende varegrupper er vist med blå streg. Den primære del af udvalgsvarebutikkerne er idag beliggende inden for den pink streg. Der er i øjeblikket 4 dagligvarebutikker i byen som er vist med en gul prik.

I erhvervsområdet ved Østerlandsvej/Nørregade er der udpeget et område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Det vurderes at der ikke er behov for ændringer af den afgrænsede bymidte eller område til særligt pladskrævende varegrupper. I begge områder er der fortsat mulighed for at udbygge med enten udvalgsvarebutikker eller butikker til pladskrævende varegrupper.

Dagligvarehandel:
Nibe by har 5073 indbyggere (2014-tal) plus ca. 800 nye indbyggere hvilket giver et fremtidigt befolkningsgrundlag på knap 6000 indbyggere (om 12 år). Dette svarer til et fremtidigt forbrugspotentiale for dagligvarer på (x24.500 kr. pr. person) **ca. 150 mill. kr.**

Planområde 10 (se kort over planområdet nedenfor) har pt. 8749 indbyggere, hvilket svarer til et forbrugspotentiale for dagligvarer på **ca. 214 mill. kr.** (uden at der så er medregnet en stigning i befokningstallet). Det er uvist om der sker en tilsvarende fraflytning fra landområdet, som svarer til den stigning, der ses i Nibe, men under alle omstændigheder vil der være behov for, at Nibe skal kunne servicere oplandet til Nibe med dagligvarehandel.



Oversigt over planområde 10 - Nibe-området.

Nedenfor ses en oversigt over dagligvarebutikker i Nibe og deres årlige omsætning (i 2013):

Dagligvarebutik	**Omsætning pr. år (2013)**
Superbrugsen	45-50 mill. kr.
Fakta	25-30 mill. kr.
Kiwi Minipris	25-30 mill. kr.
Netto	35-40 mill. kr.
Aldi (lukket)	15-20 mill. kr.
SuperBest (lukket)	??
Ialt	145-170 mill. kr.

Umiddelbart passer forbrugspotentialet for dagligvarer med det fremtidige behov på ca. 150 mill. kr (det nuværende forbrugsbehov ligger på ca. 125 mill. kr.) . Men eftersom der er et stort opland til Nibe, som genererer et forbrugspotentiale på ialt ca. 214 mill. kr. og Aldi ikke længere findes i byen er det sandsynligt, at der vil være basis for en dagligvarebutik mere i byen indenfor en overskuelig årrække.

Indkøbsområdet på Toften rummer 2 af byens 4 eksisterende dagligvarebutikker og indenfor de seneste år er Aldi og SuperBest lukket. Fakta er flyttet i større lokaler der hvor SuperBest tidligere lå. Det vurderes, at der skal være mulighed for at placere en dagligvarebutik mere på Toften for at kunne tilgodese det fremtidige behov for dagligvarehandel i byen og oplandet. For at der kan opnås en positiv synergieffekt mellem dagligvarehandel og udvalgsvarehandel er det vigtigt, at en ny dagligvarebutik i byen placeres i tæt tilknytning til bymidten og den eksisterende handel, der findes i byen i dag.

Såfremt Nibe udbygges med flere boliger end de 450 nye boliger, som denne plan giver mulighed for, kan det blive aktuelt at finde en placering til en ny dagligvarebutik, som kan aflaste midtbyens dagligvarebutikker - f.eks. på Hobrovej.

Detailhandelslivet i midtbyen af Nibe fungerer godt og der findes en aktiv handelsforening, som til stadighed er med til at promovere byen. Nibe er karakteriseret ved, at der findes et bredt spekter af udvalgsvarebutikker i forhold til byens størrelse - især er udvalgsvarebutikkerne koncentreret ved Skomagertorvet, Skomagergade og Torvet. Tidligere var butikkerne i midtbyen mere spredt, men udviklingen går i retning af, at butikkerne koncentreres på et mindre areal. Dette er med til at skabe et levende butiksmiljø i den indre midtby. Der findes dog fortsat enkelte butikker, der ligger lidt væk fra selve butikskernen og en lidt bred afgrænsning af handelsområdet er med til at give gode muligheder for nyetablering af butikker. Der er ikke behov for at udvide den afgrænsede bymidte til udvalgsvarebutikker, hvilket også er i overensstemmelse med den melding vi har fået fra Nibe handelsstandsforening.

Mobilitet
Mobilitet står for at komme fra A til B på den smarteste måde. Vi er ikke fodgængere, cyklister, bilister og brugere af den kollektive trafik. Vi er mobilister, og det skal være SMART at anvende flere typer transportmidler.

Fra Nibe er der gode muligheder for at komme hurtigt til Aalborg med bil og med offentligt transport. Der er dermed gode muligheder for at bo i Nibe og arbejde/uddanne sig i Aalborg.

Byen er samtidig kendetegnet ved, at mange af byens gader i midtbyen er smalle og snoede. Dette har en trafikdæmpende effekt og med til at give byen identitet og en menneskelig skala.

Vejforbindelser
De overordnede trafik- og fordelingsveje ses på nedenstående kort.



Trafikveje (mørkeblå), fordelingsvej (orange), 30 km zone (stiplet), detailhandelsområde (mørkegrå) samt parkeringsområder.

Aalborgvej vil fortsat være en overordnet vej. Hastigheden er på strækningen ved Nibe er nedsat til 70 km/t. Det kan på sigt overvejes om hastigheden skal sænkes yderligere. I forbindelse med udformning af byfronten vil adgangsmulighederne mellem byen og havnen være et vigtigt element. Det skal undersøges nærmere, om der er mulighed for at etablere flere forbindelser mellem byen og havnen for de bløde trafikanter.

Nørregade/Anlægsvej/Hovvej/Sygehusvej er den anden trafikvej, der skal lede trafikken gennem Nibe. Grydstedvej og Hobrovej opsamler trafikken fra syd og øst.

Midtbyen indeholder i hovedtræk to centrale butiksområder, og det er vigtigt at den trafikale adgang til disse områder er forholdsvis uproblematisk både hvad angår bus-, cykel- og biltrafik.

Såfremt der udbygges med boliger i området mellem Parkvej og Hobrovej kan der blive behov for en ny fordelingsvej mod nord for at undgå øget trafik gennem byen via Parkvej og Nørregade.

Samtidig er der tung trafik fra erhvervsområderne ved Skalhuse og Østerlandsvej/Nørregade. Når der køres til motorvejsforbindelsen ved Støvring skal trafikken igennem dele af midtbyen. Såfremt der etableres en ny fordelingsvej fra Skalhuse i nord til Hobrovej vil denne transport gennem midtbyen kunne undgås.



Fremtidig vej mellem Hobrovej og Skalhuse - principskitse, linieføring ikke fastlagt

Fordelingsvejen vil udgøre den østlige afgrænsing af byen mod det værdifulde landskab ved Binderup Ådal. Fordelingsvejen er beskrevet i vejudbygningsplanen.

I forbindelse med fordebat-fasen har der været ønske om at etablere en ringforbindelse hele vejen rundt om Nibe og ikke kun fra Skalhuse til Hobrovej. Der er fordele og ulemper ved sådan en ringforbindelse. Blandt fordelene er, at trafikmængden (måske) vil falde på Aalborgvej/Løgstørvej og dermed bliver der større mulighed for en bedre kobling mellem midtby og havn.

Eftersom byen primært byudvikles mod nord og øst, er det først og fremmest relevant at reservere en vejforbindelse mellem Hobrovej og Skalhuse, selvom ulempen er at gode rekreative kvaliteter spoleres. Idet en stor del af trafikken til og fra Nibe by formodes at være pendlertrafik mellem Nibe og Aalborg formodes en nordøstlig del af en ringforbindelse endvidere at komme til at bære den største del af trafikken.

Såfremt vejen forlænges hele vejen syd om byen vil det have store konsekvenser for det rekreative liv i byen. Nibes nuværende og fremtidige rekreative kvaliteter ligger i høj grad i en ring om byen i dette område. Det gør den fordi den korte afstand fra boligerne til det rekreative landskab i dette tilfælde underbygger en daglig benyttelse af områderne. En omfartsvej vil spolere oplevelsen af ro i området, fordi bilernes støj vil ødelægge dette. Vejanlægget vil ignorere landskabets facetterede skalaer og kuperede terræn og dermed overskygge oplevelsen af et indbydende mange-facetteret landskab i menneskelig skala. Dette er netop den primære kvalitet i området.

Desuden vil en sydlig omfartsvej virke som en mental og fysisk barriere for den unikke sammenhæng landskabet i dag har med Binderup ådal og derved mindske det rekreative område betydeligt, og dermed også dets attraktive potentiale. Endelig vil vejen skære sig igennem bakkerne i baglandet med vigtige kulturhistoriske steder, som i dag udgør centrale udsigtspunkter, der giver borgerne mental ro og opladning. Ud fra et rekreativt og landskabeligt synspunkt, og dermed også et synspunkt der underbygger en god by at leve i, kan det derfor ikke anbefales, at en omfartsvej reserveres syd om Nibe.

I forbindelse med boligudbygning ved Lundevej er der behov for en revideret trafikløsning, som ikke betyder en forøgelse af trafikken ved skolen.

Der er flere løsninger, som kan komme i spil:

1. Lukning af Lundevej ved Østervangen/Rugvangen og anvende disse veje som adgangsveje til Hobrovej/Grydstedvej. Dette kræver en forbedring af Lundevej, som i dag er meget smal.
2. Ny vejforbindelse fra Lundevej til Hobrovej gennem fritidsområdet som beskrevet i lokalplan nr. 68. Dette kræver også en forbedring af Lundevej.
3. Ny vejforbindelse længere mod sydøst mellem Lundevej og Hobrovej - evt. i forlængelse af en eventuel

kommende fordelingsvej mod øst.



Mulige vejforbindelser mellem Lundevej og Hobrovej.

Kollektiv trafik
En god offentlig transport til og fra Nibe skal fastholdes. Byen har et væsentligt antal arbejdspladser, som det skal være muligt at pendle til og fra med offentlig transport. Men den største del af pendlingen går fra Nibe til Aalborg-området. Der er mange studerende fra Nibe, der pendler til Aalborg og ikke mindst mange borgere fra Nibe, der pendler til arbejdspladser i Aalborg-området.

De smalle og snoede gader i midtbyen virker fartdæmpende, men udgør samtidig en udfordring i forbindelse med bustrafik og større transporter.

Bustrafikken gennem Nibe har hidtil forløbet via Nørregade til Torvet, hvor der har været stoppested. I forbindelse med, at der ønskes en fredeliggørelse af dele af Torvet for trafik bliver stoppestedet på Torvet nedlagt og busstoppested flyttes til Hovvej. Placeringen af dette stoppested er valgt udfra, at busserne skal kunne servicere så mange som muligt i byen. Dermed er det vigtigt at stoppestedet placeres så tæt på kundeunderlaget som muligt.



Den kollektive trafik ved Nibe 2014/2015.

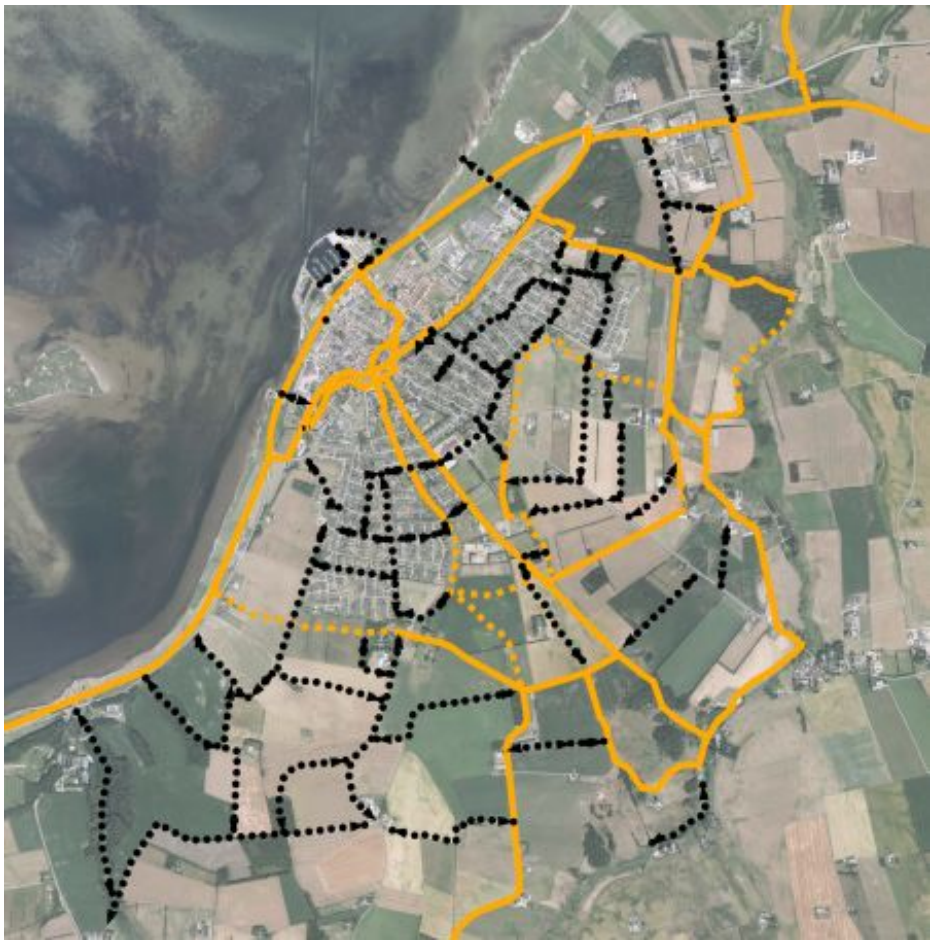
Stiforbindelser
Der er et godt og sammenhængende stinet i byen - mellem boligområderne, midtbyen, rekreative arealer, skole- og fritidsaktiviteter. Området langs Lundevej rummer skole, institutioner, fritids- og idrætsfaciliteter og har en central beliggenhed i byen. Det betyder, at der er relativt korte afstande til boligområderne.

I takt med at byen udbygges med boligområder skal det sikres, at der skabes en kobling til det overordnede stinet i byen, ligesom en øget grad af forbindelse til de rekreative områder og det værdifulde landskab øst for byen skal sikres. Kommende grønne kiler og skovområder i nærheden af byen vil skabe gode forudsætninger for at skabe nye attraktive stiforbindelser.

På længere sigt skal det sikres, at den nye nordøstlige fordelingsvej kan krydses, så naturområderne øst for vejen fortsat kan have en rekreativ værdi for byens borgere.

Tyvedalsstien går fra Eventyrbakken til havnen, men særligt gennem den centrale del af midtbyen har den en ganske særlig rolle. Tyvedalsstien forbinder de to centrale butiksområder ved Skomagertorvet og Toften, og skal sammen med gadeforløbet Skomagertorvet - Torvet - Toften være med til at binde midtbyen sammen. Tyvedalsstien bør være mere synlig i bybilledet. Med en kraftig renovering og fornyelse vil den få en mere markant profil, ligesom den kan være med til at løfte omgivelserne og sammenhængen i midtbyen.

Andre vigtig stiforbindelse i midtbyen er stien på toppen af den tidligere kystskrænt samt stien gennem anlægget ud til Skalskoven, som er med til at binde midtbyen sammen med skoven.



Stinettet i Nibe kommer til at bestå et overordnet rekreativt stinet (vist med orange) samt et mere finmasket stinet (vist med sort).

Nibes potentiale består i, at landskabet tæt på byen endnu rummer et velbevaret, finmasket net af bi- og grusveje, kombineret med et varieret udbud af attraktive udflugtsmål for dagligdagens små ture og for de lidt mere tidskrævende ture i weekenden. Dertil tilføjes, at vejnet og udflugtsmål ligger i et kuperet landskab, der styrker variationen af oplevelser. Endelig er der, undtagen mod nord, forholdsvis god afstand til trafikerede veje, hvilket bidrager til en eftertragtet ro på turen.

På diagrammet herunder ses hvor kort afstand Nibes borgere har til rekreative områder udenfor byen. Cirklerne er sat med centrum på Torvet, men kan flyttes til et østligt og et sydligt center i byens nye kvarterer og kan derved vise, at hvert byområde har nære rekreative tilbud. En afstand på 300 meter eller derunder indikerer normalt daglig brug af et grønt område, hvis kvaliteten er i orden. En afstand af 1200 meter er den maksimale afstand for skoler og institutioners daglige anvendelse af rekreative områder.

Kortet viser desuden udvalgte fikspunkter (gule prikker), der udgør attraktive mål og delmål på en rute i landskabet. På de rekreative ruter i landskabet knyttes særlige stemningsfulde fikspunkter såsom kulturhistoriske monomenter, udsigtspunkter, skov, ådal, markveje og landsbymiljøer til turen. Fikspunkterne giver identitet til de enkelte steder på turen. Disse rumligheder med tilhørende identiteter er årsagen, at det er så interessant at bevæge sig rundt i byen og omegnen. Over den næste bakke får man en ny oplevelse. Efterhånden genkender man oplevelserne og de bruges intuitivt som guide, når man bevæger sig rundt i byen og landskabet.

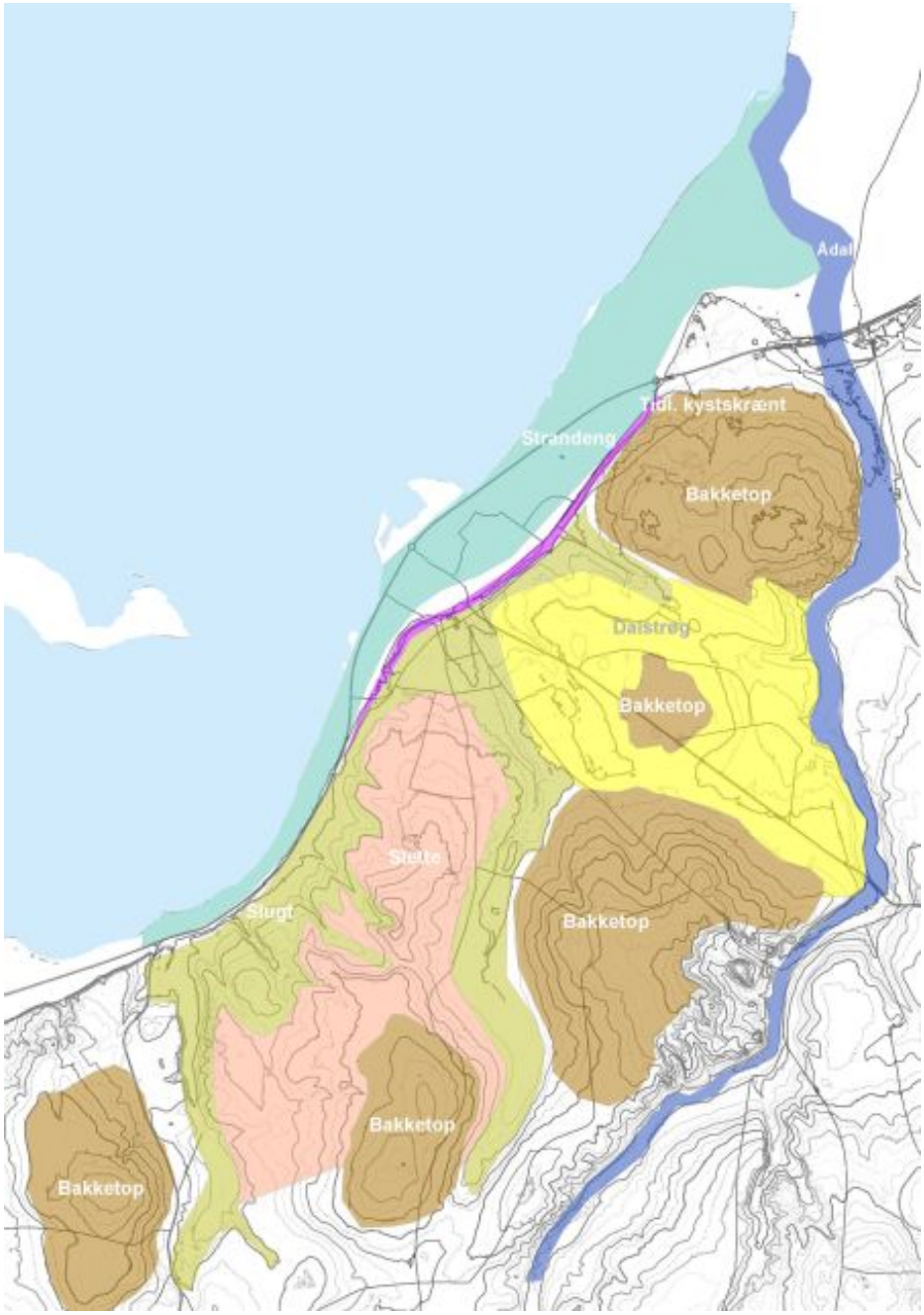


Afstande til rekreative fikspunkter i og ved Nibe.

Det grønne

Landskabet omkring Nibe er alsidigt og består i store træk af bakketoppe, slugtlandskab, slettelandskab, dalstrøg, strandeng, kystskrænt og ådal. Det er et varieret landskab, som giver gode muligheder for udsigtskig over fjorden og byen (se desuden beskrivelse af landskabet under "Overordnede bindinger").

Med den overordnede rekreative plan, der nu lægges i kommuneplanen, ønskes det at styrke en bedre sammenhæng mellem Nibes rekreative områder.



Landskabsstrukturen i store træk ved Nibe

Landskabet omkring Nibe rummer en palette af særlige landskabelige kvaliteter og et kæmpemæssigt rekreativt potentiale, der kan give borgerne i Nibe et fundament for et alsidigt aktivt fritidsliv og dermed et sundere liv. (jf. at mængden af grønne områder tæt på hvor folk bor har en signifikant betydning for deres helbred, Maas et al. 2006. Grønne områder bidrager til at genopbygge borgernes mentale velbe-findende/styrke, udgør områder hvor der kan udøves fysisk aktivitet, reducerer dødelighed og mindsker stress).

En kombination af områdernes størrelse og kvalitet, afstanden til områderne og borgernes mobilitet og områdets tilgængelighed er afgørende for, om borgerne bruger dem. Jo større afstand jo mindre benyttes områderne, samtidig med, at borgerne gerne vil gå længere for at komme til et stort rekreativt område af høj kvalitet. Det åbne land syd og øst for Nibe opfattes i høj grad som et varieret, men samlet fritidslandskab – ét ”stort grønt område”, og denne kvalitet er unik og noget borgene i Nibe gerne vil gå efter. Der er ikke foretaget målinger af brugerniveauet i Nibe, men på registreringsturene i området har Park & Natur mødt mange borgere på løbetur, gåtur, cykeltur etc. Anvendelsen af området er blevet bekræftet i samtaler med brugerne i området, samt af rideskolen.

Borgerne kommer ofte i skoven og det er den friluftsaktivitet som flest borgere udøver. Skove medvirker til at give landskabet karakter, er den naturtype, der har den største biodiversitet, medvirker til reduktion af CO2-indhold i luften og udleder ikke kvælstof til atmosfæren.



De eksisterende skovområder eller træbeplantninger ved Nibe.

Nibe er i mangel på skovområder. Skalskoven - måske Danmarks første rekreative byskov - er under stort brugerpres fra mange forskellige brugergrupper (cykling, gående, løbere, ryttere, events etc.), og der er behov for flere skovområder og en udbygget sammenhængende rekreativ struktur, der kan aflaste den gamle skov.

I kommuneplanens retningslinje for skovrejsning fremgår, at der skal skabes god adgang til de nye skove, og at der skal være en sammenhæng med det rekreative stinet. Skovene skal være åbne og uden hegning, der hindrer den frie færdsel for dyr såvel som for mennesker. Ved planlægningen af ny kommunal skov skal der sikres lysninger i form af en passende afstand til eksisterende og planlagt bebyggelse, friholdelse af bevaringsværdige kulturspor, udsigtskiler o.l.

Der ønskes et sammenhængende mosaik af grønne områder rundt om byen. Denne mosaik skal bestå af større eller mindre skovområder, som forbindes af grønne kiler og stiforbindelser. Målet er at skabe sammenhængende korridorer for flora og fauna samt give befolkningen mulighed for at bevæge sig mellem de grønne områder i et sammenhængende stinet.

Nibe rummer én gammel bypark langs Nørregade, samt en nyere Stadionpark. Derudover er der en del mindre grønne områder af svingende kvalitet. Endelig er der havne-området, som også bidrager væsentligt til det rekreative liv i byen. Med byens udbygning i de senere år, samt målsætning for en yderligere udbygning er der behov udvidelse af de rekreative områder, der kan understøtte et fortsat godt byliv.

Det bør undersøges nærmere om de rekreative områder og små byrum kan benyttes til håndtering af regnvand via f.eks. regnbede, forsinkelsesbassin eller nedsivningsanlæg. Nye sammenhængende rekreative områder bør udlægges i forbindelse med de nye byudviklingsområder, og i disse områder skal der ske håndtering af regnvand. I de nye boligområder bør der arbejdes med en samlet plan for regnvandshåndtering, der kan bidrage til at styrke områdets identitet og rekreative brug.

Klima
Klimaændringerne lægger et stort pres på kloaksystemerne, men løsningen er ikke nødvendigvis at udskifte rørene, så de får en større kapacitet.

Som beskrevet i afsnittet "Overordnede bindinger", hvor der også kan ses risikokort for Nibe, så forventes det at klimaet ændres, hvilket vil betyde havvandsstigning, forhøjelse af grundvandsspejl, mere vand i vandløb og øget nedbør. Der er derfor behov for i højere grad end tidligere at gøre det muligt med Lokal Afledning af Regnvand (LAR).

Begrebet LAR har været kendt i Danmark siden starten af 1990'erne. Det dækker over et princip for håndtering af regnvand, hvor de traditionelle lukkede rørsystemer suppleres med, eller erstattes af, forskellige teknikker til lokal afledning af regnvand, såkaldte LAR-elementer. LAR-elementer er primært baseret på forsinkelse og nedsivning.

En del af LAR-løsningen kan være at udpege områder til forsinkelses- og nedsivningsbassiner, som samtidig kan indgå som et rekreativt element i byområdet og dermed være med til at tilføre området en højere grad af kvalitet.

Udfra de områder der er og vil blive byudviklet de kommende år udpeges derfor en række områder, hvor der enten allerede findes en form for LAR-løsning, eller hvor der bør arbejdes med at supplere med flere LAR-løsninger i fremtiden.



Oversigt over eksisterende eller potentielle områder til forsinkelses- eller nedsivningsbassiner i Nibe.

Den lokale debat
Debat i forbindelse med Fysisk Vision 2025

I forbindelse med offentlighedsfase om Fysisk Vision 2025 (hovedstruktur 2013) er der indkommet følgende forslag som omhandler revision af kommuneplan for Nibe:

Bemærkning nr. 26 - Anna Staun Larsen:

1. Hvorfor er området mellem Nøragervej langs gangstien mod Parkvej ikke er udlagt til byudvikling med beboelser.
2. Stiller spørgsmålstegn ved at området mellem Hobrovej og Nøragervej er udpeget til skovrejsning

Svar:

1. **Imødekommes**
   Området mellem Nøragervej langs gangstien mod Parkvej er nu en del af kommuneplanen og rammelagt til boligformål med mulighed for at opføre cirka 70 nye boliger - alt afhængig af boligform. Området længere mod øst og mod syd er udpeget til perspektivområde til boligudbygning. Der er fortsat rummelighed til boligudbygning i baglandet ved eksisterende rammeområder ved Skalhøje og Lundevej samt ved et nyt område ved Lundevej.
2. **Imødekommes**
   Skovrejsningsområder i og ved Nibe er revideret i forbindelse med denne revision af kommuneplanen. Derfor området mellem Hobrovej og Nøragervej ændret til at omfatte et område ved Nibe Varmeværk og på begge sider af Hobrovej. Dette for at: Understrege den bakketop der findes i området, fungere som en slags byport for byen ved indfaldsvejen Hobrovej, fungere som bynært rekreativt område for den kommende byudvikling i området og for at skjule Varmeværkets markante placering i landskabet.

Bemærkning nr. 35 - Nibe Udviklingsråd og Nibe Samråd:

1. Stiller spørgsmålstegn ved nye bæredygtige fortættede boligformer
2. Er imod fjernelse af perspektivområder til boliger
3. Fortsat mulighed for udvikling af parcelhusområder
4. Hvad efterspørger de unge familier?
5. Erhverv langs Hobrovej

Svar:

1. **Taget til efterretning**
   I planforslaget gives mulighed for nye bæredygtige fortættede boligformer i baglandet, men der er også fortsat også mulighed for at bygge mere traditionel parcelhusbebyggelse. Det er ønsket, at byudviklingen i baglandet også skal give mulighed for andre boformer end fritliggende parcelhusbebyggelse, således at byen ikke ender med en segregering hvor de ældre "kun" bor i midtbyen og børnefamilier "kun" i baglandet mod øst. Byen må gerne blandes lidt mere for at skabe en mere differentieret byudvikling med mulighed for bosætning for alle aldersgrupper i alle dele af byen. Gruppen af borgere over 65 år forventes at stige med ca. 350 nye indbyggere de kommende 12 år, men også gruppen af erhvervsaktive i alderen 25-64 år forventes at stige med ca. 340 nye indbyggere. Det forventes desuden, at andelen af husstande bestående af enlige eller små husstande vil stige de kommende 12 år. Derfor skal der udlægges arealer til boliger, som imødekommer den befolkningsudvikling der forventes. Aalborg Kommune ser gerne, at der arbejdes med at højne byens bykvalitet og bæredygtighed og det kan eventuelt gøres ved at skabe mere byliv. En væsentlig forudsætning for øget byliv er at der er en vis koncentration af boliger - dvs. boligerne må ikke ligge for spredt. Dette giver så mulighed for flere fælles grønne områder med en højere kvalitet end det sommetider ses.
2. **Taget til efterretning**
   Perspektivområdet til boliger mellem Parkvej og Hobrovej videreføres som perspektivområde (efter den 12 års planlægningsperiode). Eventuelt kan dele af området også indrettes til ikke-generende erhverv, for at give området en mere blandet karakter. Derudover er der et perspektivområde mellem Hobrovej og Lundevej, som enten kan anvendes til boliger eller erhverv eller en blanding af begge dele. Området er indskrænket en smule for at give plads til at Nibe Varmeværk kan få mulighed for at udvide med tiltag til vedvarende energi. Området syd for Eventyrbakken er udpeget til perspektivområde til boliger som en afrunding af byen. Området syd for Teglageren er udtaget som perspektivområde til boligudbygning.

Området er i stedet sammen med et større område udpeget til skovrejsningsområde. Området er beliggende i OSD-område og skovtilplantning er den bedste måde at beskytte grundvandet i området. Skovrejsning i området skal desuden sikre at byens borgere i den sydlige del af byen på sigt kan få adgang til bynære rekreative arealer.

3. **Taget til efterretning.** Se svar ved pkt. 1.
4. **Taget til efterretning.** Se svar ved pkt. 1.
5. **Taget til efterretning.** Se svar ved pkt. 2.

Bemærkning nr. 46 - Birthe Hjort

1. Stiller spørgsmålstegn ved om "fortættede boformer" er det der efterspørges
2. Rød ring ved "potentielle omdannelsesområder"
3. Tyvedalsstien og markering af denne fra Toften til havnen
4. Stisystemet i de grønne kiler

Svar:

1. **Taget til efterretning.**
   Der er udpeget byomdannelsesområder i midtbyen af Nibe, hvor der kan ske en fornyelse og udvikling af områderne. Den byomdannelse der kan ske her skal i bystruktur minde om den eksisterende købstadsstruktur, men dog med mulighed for at enkelte huse kan skille sig ud og være med til at give byen identitet. Det er en kendsgerning, at andelen af ældre over 65 stiger de kommende 12 år og at andelen af enlige og små husstande er stigende. Derfor er der behov for et varieret boligudbud og også et boligudbud så byen ikke bliver så opdelt. Der skal også være mulighed for at bo i et nyt boligområde i baglandet og i en mindre bolig, hvor der eventuelt er mulighed for en større grad af fællesskab.
2. **Taget til efterretning.**
   Den røde ring der er vist på kortet er blot for at markere at der kan ske byomdannelse i en del af dette område. De konkrete potentielle byomdannelsesområder er udpeget med denne revision af kommuneplanen og omfatter ikke de grønne områder ved strandengen.
3. **Taget til efterretning.**
   Der er blevet etableret en overgang for Tyvedalsstien ved Saltboderne - over Aalborgvej.
   I Byudviklingsplanen for Nibe er det pointeret, at det er vigtigt at synliggøre Tyvedalsstien mere . I første omgang dog på strækningen mellem Skomagertorvet og Toften, men strækningen mellem Toften og Havnen er også nævnt. I det hele taget er det et mål at knytte byen og havnen/fjorden bedre sammen i forbindelse med de kommende byomdannelsesprojekter. F.eks. ved at skabe eller bibeholde udsigtskig mellem byen og fjorden og omvendt, men også ved eksempelvis at skabe flere synlige stiforbindelser mellem by og fjord og det er i den forbindelse oplagt at forbedre og tydeliggøre Tyvedalsstien på strækningen mellem havnen og Toften.
4. **Taget til efterretning.**
   Som en del af Byudviklingsplanen for Nibe er der arbejdet med en grøn struktur for byen - både hvad angår nye bynære områer til skov men også i det hele taget grønne kiler og forbindelser. Det er et mål, at der skal udlægges nye fælles grønne områder i forbindelse med udlæg af nye områder til boliger, og der skal være en sammenhængende stistruktur i de kommende grønne kiler, som skal sammenbindes med det eksisterende stisystem.

Fordebat på baggrund af debatoplæg om Nibe i maj/juni 2014

I forbindelse med en fordebat om byudviklingsplan for Nibe var der et debatoplæg i høring fra 14. maj til 13. juni 2014. Der blev afholdt et debatmøde på Nibe Skole den 20. maj 2014. Bemærkninger fra dette møde var vedhæftet dagsorden til By- og Landskabsudvalget og bemærkningerne har indgået i forbindelse med udarbejdelse af en byudviklingsplan for Nibe.

På baggrund af debatoplæg, debatmøde og indsendte bemærkninger godkendte By- og Landskabsudvalget august 2014, at:

1. Nuværende vejreservation fastholdes fra Skalhuse til Hobrovej. I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillæg for byen, skal det vurderes om der er basis for en langsigtet vej-reservation, som forbinder Hobrovej med Løgstørvej (syd om Nibe) når også de landskabelige, miljømæssige og økonomiske interesser tages med i det samlede billede af fordele/ulemper.

2. Der udlægges areal til ca. 200 nye midtby-nære boliger og ca. 250 nye boliger i baglandet.

3. Eksisterende kommuneplanramme for boliger ved Lundevej udgår helt eller delvis af kommuneplanen. Der udlægges i stedet nye arealer til boligudbygning og rekreative formål i området mellem Nøragervej og Parkvej, da disse områder ligger mere bynært og også landska-beligt har en bedre placering.

De 7 bemærkninger i offentlighedsfasen var fra følgende:

1. Karen og Jan Dalsgaard, Nørregade 28, 9240 Nibe
2. Kirsten og Peter Lassen, Skomagergade 27, 1. 5., 9240 Nibe
3. Nibe Grundejerforening v. Kim Broberg
4. Jørgen Friis Pedersen, Skalhuse 54, 9240 Nibe
5. Bente Søndergaard Petersen v. Nellemann Bjørnkjær, Strandvejen 18, 9000 Aalborg
6. Michael Klitgaard Pedersen, Eventyrbakken 41, 9240 Nibe (m. underskrift fra 5 borgere)
7. Nibe Udviklingsråd v. Jacob Søndergaard

Henvendelserne er behandlet efter emne nedenfor.

Bemærkning 3, 4 og 7 vedrører omfartsvej øst om Nibe.
Nibe Grundejerforening foreslår at rykke vejføring længere mod øst og forlænge den helt til Bislev og/eller Sebbersund. Nibe Udviklingsråd støtter debatoplægget men ønsker, at denne vejføring for fremtidsperspektivernes skyld forlænges syd om byen, så den kan udgøre en omfartsvej syd om byen til aflastning af eksisterende vej langs fjorden. Jørgen Friis Pedersen fremsender forslag til linjeføring for en ny vej længere øst om Nibe som starter ved Sønderholm og slutter ved Løgstørvej.

Svar:
Taget til efterretning.
Der er i vejudbygningsplan for Aalborg 2009-16 en reservation af en ny fordelingsvej i forbindelse med byvækst i den østlige del af Nibe. Den planlagte fordelingsvej forløber i forlængelse af Skalhuse og skaber forbindelse fra Aalborgvej til Hobrovej. Vejen åbner mulighed for at en bymæssig udvikling mod øst kan realiseres, uden at der sker en væsentlig forøgelse af den gennemkørende trafik i det eksisterende byområde. Der er dermed ikke som sådan tale om en omfartsvej. Det er i forbindelse med kommuneplantillæg for Nibe vurderet, at der ikke er basis for en vejreservation, som forbinder Hobrovej med Løgstørvej (syd om Nibe). Det vil få store konsekvenser for landskab, natur og rekreative interesser at gennemføre en ny vej rundt om byen. Det vurderes at en ny fordelingsvej mellem Skalhuse og Hobrovej vil være tilstrækkeligt til at imødekomme det fremtidige trafikale behov.

Bemærkning 1, 2, 3 vedrører forhold omkring omdannelse af Torvet, trafikafvikling og parkering i midtbyen.

Svar:
Taget til efterretning.
Bemærkninger betragtes som input til den omlægning af Torvet, der gennemføres i 2015.

Bemærkning 3 vedrører byudvikling i midtbyen.
Nibe Grundejerforening mener, at det er en god ide at anvende de mange fabriksarealer m.m. til nye boliger, men at der også skal være plads til rekreative arealer. Foreningen kommer med bemærkninger om størrelse på boliger og højde på byggeri.

Svar:

Taget til efterretning.
Bemærkninger har indgået som som input til udarbejdelse af byudviklingsplan og kommuneplantillæg for byen. Der er ikke med kommuneplantillægget ændret på gældende bebyggelsesregulerende bestemmelser for midtbyen. Det er pointeret i byudviklingsplanen, at ny bebyggelse skal kunne indgå i den købstads-struktur der findes i byen og som gerne skulle bevares. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner for byudviklingsområder i midtbyen vil også rekreative arealer kunne udlægges.

Bemærkning 3 vedrører kollektiv trafik.
Forslag fra Nibe Grundejerforening om at opdele bustrafikken, så alle X-busser flyttes til Strandga-de og alle øvrige busser kører ad Hovvej.

Svar:
Taget til efterretning.
Bemærkningen er videresendt til Sundheds- og Kulturforvaltningen, som er ansvarlige for kollektiv trafik og kørsel.

Bemærkning 4 vedrører skovparceller.
Forslag om skovparceller i baglandet på 2 placeringer – henholdsvis ved Skalskoven og nord for Skalhuse og Aalborgvej.

Svar:
Ikke imødekommet.
Forslag om udlæg af "skovparceller" de pågældende steder indgår ikke i byudviklingsplanen for Nibe, da forslaget ikke er i overensstemmelse med de principper, der fremgår i debatoplægget side 14 og 15. Udover disse principper har staten desuden interesse i at undgå spredt byudvikling, og forslaget må betegnes som spredt byudvikling uden direkte kontakt til eksisterende byområde.

Bemærkning 5 vedrører boligområde ved Lundevej.
Området er ejet af Bente Søndergaard Petersen. Området ønskes anvendt til boliger som et alternativ til fortætningen af Nibe midtby.

Svar:
Delvis imødekommet.
Området er en del af kommuneplanen i dag. I debatoplægget blev der lagt op til debat om området fortsat skal være en del af kommuneplanen fremadrettet, da området ikke er beliggende i direkte tilknytning til eksisterende by. Kommuneplanområdet indgår fortsat i byudviklingsplanen for Nibe, men er blevet reduceret så den del der ligger længst mod sydøst - og dermed længst væk fra byen - er udtaget. Udbygning af området vil fortsat kræve forbedring af vejforbindelsen til området (Lundevej). En udbygning af området længst mod sydøst vil heller ikke være i overensstemmelse med princippet om at friholde bakketoppe for bebyggelse som det fremgår af debatoplægget side 15. Området er beliggende i Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD-området). Grundejer har betalt ejendomsskat svarende til landbrugsjord og har dermed ikke haft en ekstra udgift til ejendomsskat.

Bemærkning 5 vedrører område ved Grydstedvej.
Området er beliggende i forlængelse af Eventyrbakken. I alt 5 naboer har underskrevet indsigelse mod, at området kommer til at indgå i kommuneplanen som et nyt rammeområde, da området er udpeget til rekreativt grønt område i dag. Området er desuden udpeget til Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD-område).

Svar:
Delvis imødekommet.
Området indgår i debatoplæg for Nibe som perspektivområde til boligbebyggelse, hvilket ønskes at fastholde. Ifølge Statens retningslinjer for inddragelse af nyt areal til byudvikling kan områder beliggende i OSD ikke udlægges, såfremt der findes andre alternativer beliggende udenfor OSD, hvilket er tilfældet i Nibe. Området kan dog godt indgå som et perspektivområde til byudvikling på længere sigt (udover 12 år).

Bemærkning 7 vedrører udlæg til erhverv.

Bemærkningen omhandler mindre udvidelse af erhvervsområde ved Skalhuse samt udlæg af nyt erhvervsområde mellem Nibe og Vokslev til mindre og mellemstore virksomheder.

Svar:
Delvis imødekommet.
Der er udlagt et nyt område ved Skalhuse ud mod Aalborgvej til erhvervsvirksomheder til at supplere de ledige erhvervsområder, der i forvejen findes i området ved Skalhuse. Området ved Skalhuse er ikke fuldt udbygget og rummer fortsat mulighed for udbygning med erhverv - både i form af erhverv, der ikke påvirker miljøet væsentligt, men også erhverv som har en vis påvirkning af miljøet (f.eks. i form af støj eller øget trafik). Der er ikke med denne kommuneplanrevision udlagt nye områder til erhverv i andre områder, men der er lagt op til at dele af de fremtidige perspektivområder, der er udlagt til byudvikling også kan rumme erhverv - f.eks. i form af erhverv som kan kombineres med mere støjfølsom anvendelse.

Overordnede bindinger

Kystnærhedszonen



Kystnærhedszonen er en statslig planlægningszone som strækker sig fra kysten og 3 km ind i landet. Aalborg Kommune har valgt at opdele kystnærhedszonen i 3 zoner jf. kommuneplanens retningslinje 11.4, hvor A er det nære kystlandskab, der som hovedregel skal friholdes fra byudvikling, B er det planlagte kystlandskab, som rammelagt i kommuneplanen og C er det øvrige kystlandskab.

I henhold til Planlovens § 5b for planlægningen i kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Som udgangspunkt gælder, at de åbne kystområder i kystnærhedszonen skal friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af nærhed til kysten. Afvigelse fra hovedreglen kan ske, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for den kystnære lokalisering, og udviklingen foregår væk fra kysten.

Drikkevandsinteresser



I Danmark stammer stort set alt vores drikkevand fra grundvandet. Mange aktiviteter kan være med til at forurene grundvandet. Som udgangspunkt udgør byudvikling en trussel. Den fysiske planlægning er derfor et vigtigt redskab til beskyttelse af grundvandet, idet det som udgangspunkt skal undgås at planlægge for byudvikling i områder med særlige drikkevandsinteresser. Med rødt på ovenstående kort er vist område med særlige drikkevandsinteresser i Nibe.

Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) er de områder, hvor grundvandet er særlig vigtigt for indvindingen af drikkevand. Områderne dækker ca. en tredjedel af Danmark. Tilsammen kan OSD'erne dække det fremtidige behov for rent drikkevand.

På kortet er med rødt vist det område der er udpeget til OSD ved Nibe. Der er ikke udpeget nye områder til byudvikling indenfor OSD-området. Der er dog udpeget et mindre område til rekreative formål syd for Teglageren. Dette område må ikke anvendes til andet end grønt rekreativt område for områdets borgere og skal

Da Nibe ligger i kystnærhedszonen skal der ifølge planloven foreligge er særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for planlægning i området. Det vurderes, at der for Nibe generelt er en særlig planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for at planlægge i kystnærhedszonen idet:

- Nibe i kommuneplanens hovedstruktur er udpeget som en by med væsentlig vækstpotentiale og er således udset til at bære en væsentlig del af boligtilvæksten på længere sigt som supplement til mulighederne i Aalborg.
- Såfremt byudviklingen i Nibe skal opfylde byudviklingsprincippet "indefra og ud" kan det ikke undgås at byudviklingen berører kystnærhedszonen.
- Områderne understøtter udnyttelsen af eksisterende infrastruktur i området.
- Områderne muliggør etablering af offentlig service, der understøtter byens status i hovedstrukturen.
- De nye områder, der udlægges, placeres væk fra kysten.

fungere som en grøn rekreativ forbindelse mellem byen og fjorden mod vest. Området må ikke anvendes til formål der kan give risiko for nedsivning med miljøfremmede stoffer til grundvandet.

Indvindingsoplande til almene vandforsyninger bliver udpeget uden for OSD. Indvindingsoplande er de områder, hvor grundvandet er på vej hen til vandværkets indvindingsboringer. De skal i princippet beskyttes lige så godt som OSD. Der er udpeget indvindingsoplande ved Nibe, men eftersom at drikkevandsboringerne er flyttet til Sønderholm er de ikke længere aktuelle.

Natur



Kommuneplanens retningslinje 11.3.6 omfatter de beskyttede naturtyper (Naturbeskyttelseslovens §3). Det drejer sig om søer, vandløb, heder, moser og lignende, strandenge og strandsumpe, ferske enge og overdrev. For disse områder gælder, at der ikke må ske forringelser af natur, landskab, geologi og de kulturhistoriske interesser.

Enkelte af de ovenfor viste områder er også fredet, hvilket betyder at der i disse områder er særlige landskabelige, geologiske, biologiske,

Kiler



De udpegede grønne kiler er en del af kommunens Grøn-blå Struktur, jf. retningslinje 11.1.2. De skal sikre en grøn og rekreativ sammenbinding af by og land samt en styrkelse af kommunens natur, landskaber og den rekreative tilgængelighed. Det er målet, at byerne skal bindes sammen med det åbne land med et stinet i grønne kiler, der rummer sammenhængende skov- og naturområder.

Større sammenhængende naturområder skal bindes sammen for at fremme biologisk mangfoldighed og

kulturhistoriske og rekreative værdier som skal sikres. Bestemmelserne i de gældende fredninger skal respekteres.

spredningsmuligheder. Mere natur og skov skal gøre kommunen mere attraktiv for befolkningen med gode muligheder for oplevelser, rekreation og læring. Sammenhængende naturområder skal styrke landskabets robusthed over for klimaændringer.

Den grønne kile syd for Parkvej vil indgå som et rekreativt element i en kommende byudvikling i området mellem Parkvej og Hobrovej.

Samtidig er der udpeget områder til skovrejsning, som for en stor dels vedkommende er placeret indenfor afgrænsningen af de grønne kiler. En stor del af den grønne kile øst for Nibe består af ådalen ved Binderup å.

Klima - kote 2,5



Klimaet ændrer sig – og en væsentlig konsekvens er et vådere miljø. Det vil sige stigende grundvandsspejl, øget nedbør, mere vand i vandløbene og stigende havstand. Ændringerne vil ske over en meget lang tidshorisont. Indretning af vores byer og landskaber vil dog allerede nu med fordel kunne tage udgangspunkt i vores forventninger til fremtidens klima.

I forbindelse med lokalplanlægning for områder der på sigt kan blive oversvømmet skal der redegøres for, hvilke tiltag der tages for at byggeriet sikres mod oversvømmelse. Det kan f.eks. være at sokkelkoten hæves eller at byggeriet indrettes så det kan tåle oversvømmelse. I tilfældet med Nibe kan det på sigt blive nødvendigt at hæve koten på Aalborgvej/Nibevej, så denne kan virke som en barriere for oversvømmelse ved byfronten, bymidten og udlagte erhvervsområder.

Klima - risikokort



Byudvikling og byomdannelse skal forholde sig til klimaforandringerne. I områder med høj risiko for oversvømmelse (rød markering på kortet) er det vigtigt at forholde sig til klimapåvirkninger og eventuelle klimatilpasningsløsninger.

Kulturmiljø



Det på kortet viste område er udpeget som værdifuldt kulturmiljø, jf. retningslinje 5.2.1. Området i Nibe omfatter den oprindelige købstad, kirken og havneområdet, Inden for området skal det sikres, at der ikke etableres anlæg og bebyggelse eller inddrages areal til formål, der kan forringe de kulturhistoriske bevaringsværdier. Ved placering og udformning af byggeri og anlæg inden for værdifulde kulturmiljøer skal det sikres, at oplevelsen og kvaliteten af kulturmiljøet ikke forringes. Hensigten med retningslinien er at beskytte de kulturhistoriske værdier, således at oplevelsen og kvaliteten af de værdifulde kulturmiljøer bevares.

Ved udpegning af et værdifuldt kulturmiljø er der ikke tale om en fredning. I tilfælde af, at der skal ske byggeri eller ændret anvendelse inden for kulturmiljøets afgrænsning, skal der ske en afvejning af de forskellige hensyn, så kulturbeskyttelseshensynene varetages. Man skal fortsat kunne se kulturmiljøets originalitet og sammenhæng med det omgivende miljø, som det oprindeligt har været en del af.

Dette hensyn er indarbejdet i byudviklingsplanen for Nibe, idet det er er et mål at byudvikle området ved byfronten og ved bymidten så det fortsat har en købstadsstruktur og at der i videst muligt omfang tages hensyn til det kulturmiljø, der findes i byen og som er med til at give byen en særegen identitet.

Afstand til grundvand



Kortet viser afstande til grundvandet og de grønne områder er de steder, hvor afstanden til grundvandet er 0-1 m.

Det er i disse områder, der skal være særlig opmærksomhed på, at ændringer i det terrænnære grundvand kan bl.a. skabe vandlidende områder, hvilket har indflydelse på mulighederne for den nuværende eller fremtidige anvendelse af arealerne og afledning af regn og spildevand, ligesom det vil have en vis indflydelse på den overfladiske regnvandsafstrømning og vandføring i vandløbene.

Højdekurver

Højdemodel





Nibes landskab kan bedst betegnes som et storslået kystlandskab med mange landskabelige elementer samlet på ét sted.

Landskabet omkring Nibe rummer en pallette af særlige landskabelige kvaliteter. Landskabet er både storslået og detaljeret på én gang. Den landskabelige karakter kan beskrives som en mosaik pg. den måde landskabet og byen er bygget op.

De bakkede terrænformer danner små delrum med hver sin identitet, hvilket er med til skabe gode muligheder for genkendelighed når man bevæger sig rundt i området. Det er vigtigt at bevare denne genkendelighed.

Landskabet er karakteriseret ved Binderrup Ådal mod øst og to markante bakketoppe (Skalskoven og Korsbjerghøj-området). Derudover er der generelt mange kuperede områder med bakker af forskellig størrelse, flere slugter og et stort dalstrøg, Der er en markant tidligere kystskrænt.

Bakketoppe mod øst ved Skalskoven, danner sammen med et skovområde nord for Nibevej en markant "byport" til Nibe fra østlig retning. Bakketoppen ved Korsbjerghøj indeholder fantastiske udsigtsmuligheder over byen og fjordlandskabet. Mod vest ligger endnu en bakketop og for foden af denne ligger Lundbæk Landbrugsskole. Kører man ud af Nibe mod sydvest husker man skoven ved Lundbæk og den efterfølgende markante skovklædte kystskrænt mod syd.

Den gamle bydel er kendetegnet ved at ligge med det åbne fjordlandskab mod nordvest, og den markante kystskrænt mod sydøst. I den nyere del af byen ses i nogle områder et temmelig kuperet terræn. Bakkerne her er forholdsvis små, og bakkernes amplituder vokser jo længere man går mod syd og ud af byen.

Markante slugter borer sig ind i bakkerne fra fjordsiden. Særligt den sydvestlige del af området kendetegnes af slugterne. Den største er Tyvedalen.

Området mellem Hobrovej og Skalhøje rummer et stort fladt dalstrøg. På kanten af dalstrøget ligger Hobrovej. Varmeværket er placeret op mod Hobrovej på en blød, men markant bakketop, som man kører op over, når man kører fra Vokslev mod Nibe.

Natura 2000



Natura 2000 er betegnelsen for et netværk af beskyttede naturområder i EU. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Natura 2000-områderne er de internationale naturbeskyttelsesområder, som består af Ramsarområder, EF-fuglebeskyttelses- og EF-habitatområder.

Målet med Natura 2000 er at skabe såkaldt gunstig bevaringsstatus for de arter og naturtyper, der er beskyttet inden for Natura 2000-områderne. For at nå dette mål er der for hvert Natura 2000-område udarbejdet en Natura 2000-plan, der sætter rammerne for, hvordan man her skal behandle naturen, for at den kan udvikle sig positivt.

Nibe er placeret i forbindelse med det internationalt udpegede Natura 2000-områder, som omfatter strandengs-området langs fjorden (på land) og vand-området udfor byen. Der henvises miljørapporten under afsnittet "Biologisk mangfoldighed, fauna og flora vedrørende landområdet af Natura 2000-området samt afsnittet "Grundvand, overfladevand og jordbund" vedrørende vandområdet af Natura 2000-området.

Området består mod nord af de vidtstrakte, lavvandede fjordområder i Limfjorden, der bl.a. inkluderer Halkær, Sebber, Gjøl og Nibe Bredninger. De store marine områder, vidtstrakte strandenge og småøerne udgør tilsammen et vigtigt levested for hovedparten af udpegningsgrundlagets yngle- og rastefugle.

De lavvandede marine områder i især Nibe og Gjøl Bredning er af stor betydning for andefugle. De store vidtstrakte strandenge udgør vigtige ynglelokaliteter for vadefugle, ligesom de uforstyrrede holme udgør vigtige ynglelokaliteter for skestork (største danske koloni), de fire arter af terner og klyde.

Indenfor en afstand på 500 meter fra Natura 2000-området er der i Aalborg Kommune udpeget et område hvor indenfor der skal ske en vurdering af om eventuelle ændringer kan påvirke Natura 2000-området negativt.

Der er foretaget en screening af om kommuneplantillægget enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde væsentligt, og det er vurderet, at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området (se evt. Miljørapporten).

I efterfølgende tilladelser, dispensationer eller godkendelser, skal det undersøge nærmere om det ansøgte kan påvirke Natura 2000-området væsentligt. Endvidere skal det undersøges om det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller kan ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV i alle livsstadier.

25-04-2016

Miljøvurdering for tillæg 10.012 for Nibe

Miljøvurdering

Lovgrundlag og procedure for en miljørapport

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer" har til formål at fremme en bæredygtig udvikling. Loven har et meget bredt miljøbegreb, der omfatter alt lige fra den biologiske mangfoldighed over befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, over jordbund, vand, luft og klimatiske forhold, materielle goder, landskab, kulturarv, kirker og kirkeomgivelser, til arkitektonisk og arkæologisk arv.

Loven bestemmer, at offentlige myndigheder skal foretage en miljøvurdering af planer og programmer, der sætter rammer for anlægsarbejder, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet. De planer og programmer, det drejer sig om, er angivet i lovens bilag 3 og 4 - men der kan også være tale om andre planer i henhold til lovens § 3, stk. 1, nr. 3.

Plantyper som kommuneplan og lokalplaner er som udgangspunkt obligatorisk omfattet af lovens bestemmelser om miljøvurdering.

Det fremgår dog, at såfremt planen er omfattet af lovens bilag 3 og 4 og fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer i sådanne planer, skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis anlægsarbejderne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplaner tilhører normalt denne kategori af planer.

For at danne et overblik over, om en plan eller et program kan få en væsentlig miljømæssig betydning, foretages der en screening af planforslaget/programforslaget. I forbindelse med screeningen høres de berørte myndigheder (fx miljømyndigheden), som efterfølgende skal give tilladelser til det planlagte projekt.

Hvis screeningen af planen eller programmet fører til, at der skal laves en miljøvurdering – som det er tilfældet med denne plan – fastlægges det nærmere indhold af miljøvurderingen (miljørapporten) i samarbejde med de berørte myndigheder. Dette kaldes scoping.

Offentlighedsproceduren for miljørapporten er den samme som for kommuneplanforslaget med en høringsperiode på minimum 8 uger. Fristerne offentliggøres på www.aalborgkommuneplan.dk/global-services/nyheder.

Når offentlighedsperioden er udløbet, behandles indkomne bemærkninger, og miljørapporten suppleres med en "sammenfattende redegørelse". Den sammenfattende redegørelse er et selvstændigt afsnit i miljørapporten, og den offentliggøres sammen med det endeligt vedtagne kommuneplantillæg. Efterfølgende skal planens miljømæssige konsekvenser overvåges i overensstemmelse med de krav, der er fastsat i miljørapporten.

Kommuneplantillæggets indhold, hovedformål og forbindelse med anden planlægning

Miljørapporten giver en samlet miljøvurdering af kommuneplantillæg 10.012 for Nibe. Planen omfattes af lovens §3, stk. 1, nr. 3: "Andre planer og programmer, som i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, når myndigheden vurderer, at planen eller programmet kan få væsentlig indvirkning på miljøet."

Det vurderes, at kommuneplantillægget ikke kun omfatter et mindre områdets på lokalt plan og/eller mindre ændringer af eksisterende planer. Derfor er det besluttet at udarbejde en miljørapport for kommuneplantillægget.

Idet kommuneplantillægget overordnet fastlægger retningslinjer og rammer for den fysiske udvikling af Nibe,

skal miljøvurderingen også foretages på et overordnet niveau. Dette medfører, at miljøvurderingen koncentrerer sig om generelle vurderingen af forholde, der kan have en indvirkning på miljøet, og hvilke miljøforbedrende foranstaltninger, der bør overvejes at inddrage i forbindelse med detailplanlægning.

Indhold og hovedformål
Der henvises til afsnittet "Baggrund og formål" under hovedafsnittet "Planforslagets baggrund" i redegørelsen til kommuneplantillæg 10.012 for Nibe.

Forhold til anden planlægning
Der henvises til afsnittet "Overordnede bindinger" i redegørelse for kommuneplantillæg 10.012, hvor der findes en oversigt over forhold som kystnærhedszonen, drikkevandsinteresser, naturinteresser, grønne kiler, klimaforhold, kulturmiljøinteresser, afstand til grundvand, terrænforhold og Natura 2000-område.

Der henvises desuden til afsnittet "Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan", hvor der er en gennemgang af de ændringer der foretages og der desuden beskrives hvilke bindinger der er på de enkelte områder.

Scoping (høring af berørte myndigheder):
I henhold til miljøvurderingens første fase, har berørte myndigheder været hørt for at fastlægge væsentlige miljøparametre til miljøvurderingen af forslag til kommuneplantillæg 10.012. Høringen har forløbet fra 23. januar 2015 til 23. februar 2015.

Følgende myndigheder har været hørt i høringsfasen:

Region Nordjylland, Miljøstyrelsen, Kulturstyrelsen, Kulturarvsstyrelsen, Naturstyrelsen, NaturErhvervsstyrelsen, Naturstyrelsen-Skørping, Nordjyllands historiske museum, Danmarks Naturfredningsforening, Friluftsrådet, Borgmesterens Forvaltning, Miljø- og Energiforvaltningen, Familie- og beskæftigelsesforvaltningen, Skoleforvaltningen, Ældre- og handicapforvaltningen og Sundheds- og kulturforvaltningen.

Der er indkommet et høringssvar fra Miljø- og Energiforvaltningen, som ønsker opmærksomhed på, at der skal ske en tilpasning som følge af øget vandføring i Tyvedalsgrøften.

Der er i kommuneplantillægget peget på mulige områder til Lokal Afledning af Regnvand. En mere konkret vurdering af det enkelte områdes egnethed skal foretages i forbindelse med detailplanlægning for områderne.

***Ikke teknisk resumé - hovedkonklusion på* miljøvurderingen**
Udgangspunktet for kommuneplantlllægget er at fastlægge en ny byudviklingsplan for Nibe by. Der er ikke som sådan fremsat alternativer til planen udover at fastholde kommuneplanen uændret.

De væsentligste forhold, som er miljøvurderet er:

Påvirkning af kystzonen:
Det vurderes, at de nye områder der udlægges til byudvikling ikke vil kunne ses fra kysten og omvendt heller ikke vil blokere for udsynet mod kysten.

Skovrejsning:
Der udpeges ialt 52 ha mere til skovrejsningsområde, hvilket danner basis for en forbedring af den biologiske mangfoldighed i området ved Nibe. Samtidig lægges vægt på at skovområderne i højere grad end tidligere forbindes med grønne kiler, læbælter og stiforbindelser.

Trafikstøj:
Ved udbygning af byen ved Aalborgvej/Løgstørvej skal det sikres, at grænseværdien for trafikstøj i og ved boliger overholdes. Det kan f.eks. gøres ved at placere byggeri så trafikstøj mindskes på de udendørs opholdsarealer eller ved at anvende støjreducerende byggematerialer. Overvågning af trafikstøj sker via Aalborg Kommunes regelmæssige kortlægning af støjen fra trafikstøj.

Regnvandshåndtering:
Regnvandet skal håndteres lokalt ved Lokal Afledning af Regnvand (kaldet LAR-løsninger). Udfra placeringen af

kommende byudviklingsområder er der i kommuneplantillægget peget på mulige nye områder til regnvandshåndtering. Det kan være i form af våde bassiner, som kan være med til at højne områdets rekreative kvaliteter.

Natura 2000-området:
Planens gennemførelse vurderes ikke at få negative konsekvenser for Natura 2000-området, bilag IV-arter eller rødlistede arter, men i forbindelse med den mere detaljerede planlægning for mindre områder skal det vurderes, om der kan være forhold der ikke er i overensstemmelse med det overordnede mål for Natura 2000-området, som er at naturtyper og arter skal opnå en gunstig bevaringsstatus.

Kulturmiljøværdier:
Midtbyen af Nibe er udpeget til bevaringsværdigt kulturmiljø. Flere af de områder, der er udpeget til byomdannelsesområder er også beliggende indenfor kulturmiljø-afgrænsningen. I kommuneplantillægget er der derfor fokus på, at den købstads-struktur der findes i byen i dag skal bevares samtidig med at der er ønske om, at by og havn kobles bedre sammen.

Miljøvurdering

Biologisk mangfoldighed, fauna og flora

Screening i forhold til Natura 2000 (den tørre del):
Natura 2000-område nr. 15, Nibe Bredning, Halkær Ådal og Sønderup Ådal, grænser direkte op til kommuneplanområdet og land-delen af Natura 2000-området er også omfattet af kommuneplanens afgrænsning. Indenfor land-delen af Natura 2000-området sker der ikke væsentlige ændringer af kommuneplanen i forhold til tidligere. Dele af strandengsområderne ved byfronten er dog som noget nyt udpeget til mulige områder til fremtidige LAR-løsninger. Hvorvidt dette kan lade sig gøre afhænger af om indretningen af en eventuel LAR-løsning kan ske under hensyntagen til dyre- og plantelivet i området og måske ligefrem være med til at forbedre levevilkårene for dyre- og planteliv.

I forhold til tidligere giver byudviklingsplanen mulighed for inddragelse af landbrugsjorder til boligområder og erhvervsområde, samt byfortætning i midtbyen. De berørte arealer ligger udenfor selve Natura 2000-området. På den baggrund vurderes det, at planen ikke vil giver anledning til væsentlige negative påvirkninger af tørre naturtyper indenfor Natura 2000-området.

I Natura 2000-området findes flere naturtyper, som i kraft af deres store arealmæssige udstrækning eller deres høje naturkvalitet er af enten regional eller national betydning. Således forekommer godt 25 % af Nordjyllands samlede areal med strandeng i området, hvoraf en stor del består af store sammenhængende arealer. Disse områder kan påvirkes negativt ved afvanding og dræning, samt af manglende afgræsning.

Screening i forhold til bilag IV-arter:
Kommuneplanområdet ligger i udbredelsesområdet for en lille række landlevende arter opført på EU-habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes at de ændrede byudviklingsområder (herunder udlæg af nye bolig- og erhvervsområder) ikke opfylder levestedsbetingelserne for bilag IV-arter. Planen vurderes dermed ikke at have en negativ påvirkning på bilag IV-arter.

De nye boligområder og erhvervsområdet ved Skalhuse ligger i direkte forlængelse af eksisterende bymæssig bebyggelse. Kommuneplanens planlægning for nye kommuneplanområder vurderes derfor ikke at kunne medføre nye former for forstyrrelser ind i Natura 2000-området. Der er foretaget en screening af om kommuneplantillægget enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde væsentligt, og det er vurderet, at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området.

Byudviklingen sker indenfor et område, der i forvejen er præget af bymæssig aktivitet (støj og bevægelse). Planen vurderes derfor ikke at medfører egentlige nye former for forstyrrelser ind i Natura 2000-området, ligesom den samlede påvirkning ikke vurderes at øges væsentligt. Dog vil evt. øget aktivitet på fjorden som følge af byudvidelse, i form af kitesurfing ol. oplagt kunne have en væsentlig forstyrrende effekt på fugle og spættet

sæl i udpegningsgrundlaget, samt for marsvin opført på habitatdirektivets bilag IV. Kitesurfing ol. reguleres imidlertid efter anden lovgivning, hvorfor den aktuelle byudvidelse, vurderes ikke at være et problem som sådan.

Ved efterfølgende tilladelser, dispensationer eller godkendelser, skal det undersøges nærmere om det ansøgte kan påvirke Natura 2000-området væsentligt. Endvidere skal det undersøges om det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV i alle livsstadier.

Plante- og dyrelivet generelt:
Plante- og dyrelivet i området vurderes på sigt at blive forbedret ved, at der udlægges mere end 50 ha ekstra areal til skovrejsning. Samtidig lægges vægt på, at de grønne områder bliver mere varierede, og at der reserveres arealer til kommende regnvandsbassiner med mulighed for at de grønne områder kan rumme en større grad af biodiversitet.

Grøn-Blå struktur:
Den grønne kile ved Parkvej skal indgå som et rekreativt element i den kommende boligbebyggelse i området mellem Hobrovej og Parkvej og være med til at sikre en grøn forbindelse til Binderup å. Der fastholdes grønne kiler nord og syd for byen. I den grønne kile syd for byen udlægges et nyt skovrejsningsområde.

Skove:
Kommuneplanforslaget udpeger 163 ha. til skovrejsning. Det er en forøgelse af skovrejsningsområdet ved Nibe med med 52 ha. Der udlægges områder til ny rekreativ skov i større og mindre områder fordelt i landskabet nord, øst og syd for byen. Områderne bindes sammen med eksisterende skovområder, samt i et netværk af stier, markveje, biveje og læhegnsstrukturer, samt nye grønne strukturer der understøtter nye anlæg eller forbinder eksisterende grønne strukturer i byen. Derfor er udgangspunktet for, at den den biologiske mangfoldighed, fauna og flora kan få bedre betingelser på sigt blevet forbedret.

Landskab

Kysten:
Hele Nibe er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Derfor kan det ikke undgås, at der udlægges arealer indenfor denne zone i forbindelse med byudvikling. De nye arealer der udlægges ligger i tilknytning til den eksisterende by og væk fra kysten. De nye områder vil ikke påvirke kysten væsentligt og samtidig er der i kommuneplantillægget fokus på at sikre vigtige udsigtslinjer til fjorden/kysten/landskabet/byen fra Nibes bagland.

Landskabsværdier:
Området ved Nibe indeholder stor landskabelig værdi. Der er i kommuneplantillægget lagt vægt på at værne om de særlige kvaliteter, som området har, og som er vigtige at bevare og fremhæve yderligere. Nye byudviklingsområder er udlagt, så de får mindst mulige konsekvenser for oplevelsen af landskabet. Der henvises til kommuneplanens redegørelse afsnit "Planforslagets baggrund" under delafsnit "Det grønne" samt afsnit "Overordnede bindinger". Disse afsnit beskriver de landskabskvaliteter der findes i og ved Nibe.

Der udpeges områder til skovrejsning – i alt udpeges ca. 163 ha til skovrejsning i området ved Nibe – mod førhen ca. 111 ha. Disse områder er placeret så de er enten er med til at understrege landskabets former - f.eks. ved at placere skov på en bakketop og dens skråninger for at understrege denne, ved at undgå skovrejsning i ådale eller slugter samt undgå skovrejsning hvor der samtidig er væsentlige udsigtskvaliteter.

Arkitektur og kulturarv

Bevaringsværdigt kulturmiljø:
Midtbyen af Nibe er udpeget til bevaringsværdigt kulturmiljø (område nr. 82 købstad, kirke, havn, fiskerleje, lystbådehavn). Flere af de områder, der er udpeget til byomdannelsesområder er også beliggende indenfor kulturmiljø-afgrænsningen. Det er dog påpeget i kommuneplantillægget, at det er vigtigt at have fokus på den

købstads-struktur der findes i byen i dag og bygge videre på denne. Samtidig ønskes at binde by og havn bedre sammen for netop at understrege historiefortællingen om Nibe som fiskeriby.

Kulturarvsstyrelsen har i 2002 i samarbejde med Nibe Kommune udarbejdet et kommuneatlas for byen. Her pointeres det blandt andet, at et helt dominerende særkende ved byen er gadernes "skæve" sammenstød, der danner nye vinkler og småpladser, samt Torvet og kirkens indbyrdes relation. Desuden er der i kommuneatlasset udarbejdet en SAVE registrering af byen. Kommuneatlasset er i 2006 blevet fulgt op af en bevarende lokalplan for Nibe, hvor formålet blandt andet er at bevare byens huse med de oprindelige arkitektoniske stiltræk samt at sikre at der kan opføres nye bygninger i overensstemmelse med den gamle byggetradition.

Med byudviklingsplanen er der fokus på bevare de særlige kendetegn og kvaliteter, der er i midtbyens bevaringsværdige kulturmiljø. Et godt bevaret kulturmiljø er med til tiltrække turister/besøgende og er også med til sikre, at byen fortsat vil være et eftertragtet sted at bosætte sig og har dermed indflydelse på huspriserne i området.

Befolkningens levelvilkår og materielle goder

Bymiljø:
Der forventes de kommende 12 år at bliver bygget ca. 200 nye boliger i Nibe i og ved midtbyen. Blandt andet ved at omdanne eksisterende udtjente områder. Derved skabes grundlag for at der kan skabes en by med endnu mere byliv i bymidten og samtidig minimeres byspredning mest muligt og den eksisterende infrastruktur anvendes. Der dannes basis for at flere vil bruge den offentlige transport, da boligerne placeres i overskuelig afstand fra stoppesteder.

Med baggrund i den forventede kommende befolkningssammensætning er der desuden behov for at bygge ca. 250 nye boliger i baglandet til Nibe. Disse boliger kan både bestå af traditionelle fritliggende én-familieboliger men også andre typer boliger, som er mindre arealkrævende og som kan opfylde den moderne families krav til boligform, f.eks. områder med flere fælles faciliteter og en tættere bebyggelsesform.

Fremkommelighed:
Overordnet set ønskes at skabe en by, hvor biltrafikken mindskes mest muligt når det gælder "de korte ture". Det er intentionen at bygge videre på den stistruktur der allerede findes i byen idag og som er med til at sikre at cyklister og gående kan komme nemt og sikkert rundt i byen. Det skal i forbindelse med ny byudvikling sikres, at der udlægges et stinet som sikrer en god tilgængelighed til eksisterende stier, bymidten med indkøb, fritidsområdet, rekreative områder osv.

Udvikling af byen i baglandet vil skabe behov for ny infrastruktur i form af fordelingsveje. Der er en eksisterende vejreservation til en ny fordelingsvej fra Skalhuse til Hobrovej, som måske på sigt kan blive aktuel.

Der arbejdes sideløbende med kommuneplantillægget på at sikre en mere hensigtsmæssig afvikling af trafikken i midtbyen og skabe plads til udeservering.

Menneskers sundhed

Støjpåvirkning:
Der findes vejledende støjgrænser for de fleste typer af ekstern støj. I Nibe kan der være støjgener fra eksempelvis visse typer virksomheder, hvorfor denne type virksomheder skal placeres i en vis afstand til støjfølsom anvendelse. Ved Nibe findes også en skydebane, som periodevis kan give støjgener.

Men primært vil det være støj fra vejtrafik, som skal vurderes nærmere i forbindelse med detailplanlægning for byomdannelsesområderne ved byfronten, som ligger i tilknytning til Aalborgvej/Løgstørvej.

Friluftsliv og rekreative interesser:
Et af målene i byudviklingsplanen er en videreudvikling af friluftslivet i byen samt at sikre arealer til skovrejsning, grønne rekreative forbindelser og rekreative stier.

Det er et mål med byudviklingsplanen at placere rekreative grønne områder i tæt sammenhæng med bosætningsområderne og sammenbinde de grønne områder, så der bliver mulighed for at bevæge sig rundt i grønne områder. Nye skovrejsningsområder skulle gerne med tiden gøre det muligt for borgere alle dele af byen at bevæge sig ind i skovområder i umiddelbar nærhed til bopælen. Samtidig ønske at sikre væsentlige udsigtskvaliteter, så det bliver interessant at bevæge sig rundt i det attraktive og varierede landskab i baglandet.

Grundvand, overfladevand og jordbund

Grundvandsinteresser:
De tidligere indvindingsoplande ved Nibe er ikke længere aktuelle, da grundvandsboring er flyttet til Sønderholm. Der er ikke udlagt nye områder til boligbebyggelse i OSD-område. Der er udpeget et område til perspektivområde, som er beliggende i OSD-område ved Grydstedvej. Det eksisterende rammeområde til boligbebyggelse ved Lundevej, som er beliggende i OSD-område er reduceret.
Der udlægges et område til rekreative formål i området syd for Teglageren. Dette område er udpeget til OSD-område. Det er tanken, at området skal sikre en grøn forbindelse syd om byen og fungere som et bynært grønt friareal. Der må ikke ske tiltag i området som på nogen måde kan være med til at gøre, at der sker nedsivning af miljøfremmede stoffer.

Screening i forhold til Natura 2000 (den våde del):
Der er store marine værdier i området i kraft af forekomsten af nogle af de største lavvandede fjordområder i Danmark. Natura 2000-området består mod nord af vidtstrakte, lavvandede fjordområder i Limfjorden, der bl.a. inkluderer Halkær, Sebber, Gjøl og Nibe Bredninger. Området har især tidligere rummet vidtstrakte flader med ålegræs. De lavvandede marine områder i især Nibe og Gjøl Bredning er af stor betydning for flere af andefuglene i udpegningsgrundlaget, bl.a. pibeand. De store vidtstrakte strandenge udgør vigtige ynglelokaliteter for vadefugle, ligesom de uforstyrrede holme på national plan udgør vigtige ynglelokaliteter for skestork (største danske koloni), de fire arter af terner og klyde (kilde: Natura 2000 plan 2010-2015. Natura 2000 område nr. 15. Naturstyrelsen). De marine naturtyper i den del af Limfjorden der er placeret omkring Nibe er kortlagt til sandbanker med lavvandet vedvarende dække af havvand (1110), mudder- og sandbanker blottet ved ebbe (1140) og større lavvande bugter og vige (1160) (kilde: http://miljoegis.mim.dk /cbkort?profile=miljoegis_naturplaner2011).

De generelle trusler mod de udpegede marine naturtyper og de arter, der karakteriserer de enkelte naturtyper, er eutrofiering og tilførslen af miljøfremmede stoffer til områderne. Derudover er fiskeri med slæbende redskaber, sugning af sandforekomster, anlæg af vindmølleparker, kystsikring mm også en trussel mod naturtypernes gunstige bevaringsstatus. Generelt er tilstanden for de marine naturtyper vurderet ugunstig (kilde: Fredshavn J., et al. 2014. Bevaringsstatus for naturtyper og arter. Habitatdirektivets artikel 17 rapportering. Århus Universitet DCE. Videnskabelig rapport fra DCE - nationalt center for Miljø og Energi nr. 98).

Ved ændret indretning og brug af byerne vil der ligeledes ændres på forholdene omkring overfladevand og der skal derfor i forbindelse med udvikling af byen tænkes håndtering af overfladevand. Overfladevand fra befæstede arealer, specielt de bynære, vil være forurenet med flere forskellige stoffer, herunder tungmetaller, olieforbindelser, organiske forbindelser (eks. PAH og PCB), næringsstoffer, organisk stof og salt. Koncentrationen af de forurenede stoffer afhænger af blandt andet trafikintensiteten og den øvrige anvendelse af de befæstede arealer. De miljøfremmede stoffer vil, i større eller mindre omfang, føres til recipienten, Limfjorden. Mængden af stofferne der udledes afhænger blandt andet af, hvordan området er kloakeret, og hvordan udledningen til recipienten håndteres.

For at sikre, at den byudvikling, som kommuneplantillægget giver mulighed for, ikke påvirker det nærliggende Natura 2000-område væsentligt, skal det sikres at:

- nye områder seperatkloakeres og der fortsættes med at seperatkloakere de fælleskloakerede områder
- nye rammer/områder udlægges som udgangspunkt, så overløbsbygværk ikke belastes yderligere
- håndteringen af forventet øget mængde overfladevand samt håndtering af flere overløb fra bygværket ved det gamle renseanlæg sker efter BAT-principperne

- der i kommuneplantillægget udlægges potentielle områder til håndtering af overfladevand i forbindelse med konkrete delområder (eksempelvis områder til etablering af våde bassiner)
- LAR løsninger inddrages, særligt hvor der er nedstrømsliggende bygværker for at begrænse belastningen af disse.

Det forventes med byudviklingen, at der vil ske hyppigere overløb ved bygværket ved det gamle renseanlæg. Det vurderes, at der vil være mulighed for at håndtere dette - eksempelvis ved at udvide det eksisterende bassin ved renseanlægget. Herved vurderes risikoen for øget overløb ikke at ville have væsentlig indvirkning på udpegningsgrundlaget.

Der er i kommuneplantillægget udlagt potentielle områder, hvor der vil være mulighed for at håndtere overfladevandet, herunder også LAR-løsninger, og evt. hyppigere overløb fra nødoverløb. På baggrund heraf vurders byudviklingen af Nibe hverken i sig selv eller i kombination med andre planer at påvirke det nærliggende Natura 2000-område væsentligt.

Der gøres opmærksom på, at såfremt de enkelte delindsatser i de enkelte lokalplaner medfører, at der skal meddelses tilladelse efter anden lovgivning - eks. udledningstilladelse efter miljøbeskyttelsesloven - skal disse vurderes efter Habitatbekendtgørelsens regler. Der skal ligeledes laves en konkret vurdering af aktiviteter på fjorden i forhold til de arter og naturtyper Natura 2000 er udpeget til at beskytte. Således aktiviteterne kun finder sted såfremt de ikke vil have en væsentlig påvirkning på arterne og naturtypernes udbredelse og integritet (jf. Habitatbekendtgørelsen, bek. 408 af 2007 §§ 6-9).

Lokal håndtering af regnvand (LAR):
Der er udpeget områder til LAR-løsninger i form af våde regnvandsbassiner, som kan tilføre de rekreative områder flere kvaliteter og muligheder for udfoldelse. De rekreative områder og nye områder til skov skal være med til sikre en øget grad af biodiversitet til området.

Klimatiske faktorer

Vandstandsstigninger:
Ved lokalplanlægning i områder, hvor der er i risiko for oversvømmelse skal bebyggelse indrettes efter forholdene på det konkrete sted. F.eks. ved forhøjet sokkelkote. Det er skrevet ind i de rammeområder, som er berørt af retningslinje 2.1.6, at der skal ske klimatilpasning i forbindelse med lokalplanlægning.

Afbødende foranstaltninger

Generelt er miljøvurdering en proces, og der er under arbejdet med kommuneplantillægget og miljøvurderingen sket en justering af kommuneplanen, så der opstår færrest mulige interessekonflikter.

Dette gælder f.eks. tilretning af den eksisterende kommuneplanramme ved Lundevej, hvor en del af den eksisterende ramme til boligformål udgår. Dels for at tilgodese udsigtskvaliteterne i området og dels fordi området er beliggende i Område med Særlige Drikkevandsinteresser. Desuden er et ønske om en vejforbindelse hele vejen rundt om Nibe i baglandet fravalgt dels for at beskytte natur- og landskabsinteresser i området, men også for at sikre at befolkningen fortsat har gode rekreative og bynære muligheder for at bevæge sig rundt i baglandet uden at være "lukket inde" af en ny vej.

Alternativer/0-alternativet

0-scenariet er at bevare retningslinjer, arealudpegninger og kommuneplanrammer som de var. Men da Nibe er udpeget som en oplandsby med væsentligt byvækstpotentiale i kraft af byens beliggenhed og kvaliteter vil der dog være et ønske om fortsat at kunne udbygge byen. En løsning er derfor at sikre, at der kan ske en udvikling af byen, men samtidig at denne udvikling sker på den mest bæredygtige måde. Ved at omdanne noget af den eksisterende by og ved at udlægge arealer til byudvikling de steder, hvor der er færrest interessekonflikter og uden at der sker byspredning.

Overvågning

Overvågning af trafikstøj sker via Aalborg Kommunes regelmæssige kortlægning af støjen fra trafikstøj.

Natura 2000-indsatsen bliver løbende overvåget af staten i forhold til udpegningsgrundlag og naturværdier via NOVANA og DEVANO overvågningsprogrammer. Desuden afrapporterer Danmark den nationale indsats vedr. habitat- og fuglebeskyttelsesdirektivet til EU-kommissionen hvert 6. år. Basisanalysen - udarbejdet i forbindelse med natura2000-planen - udgør det nuværende vidensgrundlag for områdets udpegningsgrundlag i forbindelse med naturplanlægningen. Analysen gennemgår systematisk udpegningsgrundlaget med en beskrivelse af status for hver enkelt art og naturtype. Det er hensigten, at denne analyse opdateres i forbindelse med fremtidige natura2000-planer.

I forbindelse med byggesagsbehandling i midtbyen i henhold til aktuelt plangrundlag (for midtbyen gælder den bevarende lokalplan nr. 88)skal sikres, at der sker nybyggeri og ombygning, som er i overensstemmelse med den købstadsstruktur, der findes i byen. Desuden skal sikres, at der skabes bedre forbindelse visuelt og fysisk mellem by og havn.

Sammenfattende redegørelse

I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af planen, skal der efter miljøvurderingslovens § 9 foreligge en sammenfattende redegørelse for:

- Hvorledes miljøhensyn er integreret i planen?
- Hvordan miljørapporten og udtalelser indkommet i offentlighedsfasen er taget i betragtning?
- Hvorfor netop den vedtagne plan er valgt ud fra de behandlede alternativer?
- Hvorledes de væsentlige miljøpåvirkninger af planen overvåges?

Hvorledes er miljøhensyn integreret i planen?
Planen er udarbejdet på et overordnet niveau, og derfor er miljøhensyn også vurderet på et overordnet niveau og ud fra en helhedsbetragtning for hele byen. I forbindelse med byudviklingsplanen det forsøgt at skabe mulighed for at udvikle byen på en bæredygtig måde set i forhold til en lang række faktorer som placering af nye arealudlæg, udnyttelse af eksisterende byområde til andre formål, trafikbetjening, klimaforhold osv.

Hvordan miljørapporten og udtalelser indkommet i offentlighedsfasen er taget i betragtning?
Miljørapporten har medvirket til at afdække relevante miljøforhold i relation til forskellige bindinger i byen - eksempelvis Natura 2000-område, OSD-områder, klimaforhold og beskyttet natur.

I forbindelse med offentlighedsfasen er indkommet 15 bemærkninger samt 11 bemærkninger i forbindelse med den supplerende høring. Bemærkningerne har ikke medført væsentlige ændringer af planen og dermed heller ikke af miljøvurderingen.

Hvorfor netop den vedtagne plan er valgt ud fra de behandlede alternativer?
Der er ikke behandlet alternativer til valgte plan. Set i forhold til det såkaldte 0-alternativ, hvor den gældende kommuneplan fortsat vil være gældende, er der udlagt nye arealer til byudvikling i tæt tilknytning til den eksisterende by og eksisterende by-områder kan omdannes.

Hvorledes de væsentlige miljøpåvirkninger af planen overvåges?
Der er ikke iværksat yderligere overvågning udover den overvågning, der er beskrevet i ovenstående afsnit "Overvågning".

25-04-2016