



## Tillæg 10.013 for nedlagt sygehus i Nibe

Den 23. februar 2015 er kommuneplantillæg 10.013 for et område ved Sygehusvej i Nibe (det tidligere sygehus) godkendt af byrådet.

Planen består af:

- [Redegørelse, tillæg 10.013](#)
- [Rammeområde 10.1.B22](#)
- [Rammeområde 10.1.O2](#)

Sammen med kommuneplantillægget godkendte byrådet lokalplan [lokalplan 10-1-106](#).

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.

### Klagevejledning

Afgørelsen om godkendelsen af kommuneplantillægget kan, for så vidt angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet senest den **1. april 2015**.

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. september 2015.

23-02-2015



## 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 fremgår 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](http://borger.dk) og [virk.dk](http://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](http://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](http://borger.dk) og [virk.dk](http://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](http://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](http://www.nmkn.dk).

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

19-01-2015



## Redegørelse for tillæg 10.013 for område ved Sygehusvej i Nibe

### Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Til at supplere rummeligheden til boligudbygning i midtbyen af Nibe er området ved det nedlagte sygehus på Sygehusvej udlagt til boligformål (10.1.B22). Omdannelse af området er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur "Fysisk Vision 2025" hvoraf det fremgår at der skal satses på byfortætning fremfor byspredning.

Som det ses nedenfor oprettes en ny ramme til boligformål (10.1.B22) og rammen til offentlige formål (10.1.O2) reduceres tilsvarende. I forhold til de bebyggelsesregulerende bestemmelser er der følgende ændringer:

- Max. bebyggelsesprocent for 10.1.B22 ændres fra 40 til 60.
- Max. antal etager for 10.1.B22 ændres fra 2 til 3.
- Max. bygningshøjde for 10.1.B22 ændres fra 8,5 m til 11 m.
- For 10.1.B22 indføres bestemmelse om fælles fri- og opholdsarealer på min. 25% af boligarealet af nye boliger.



Eksisterende rammer

Nye rammer

Boligområdet er på ca. 1 ha med mulighed for byggeri af ca. 30 nye boliger. Dele af området skal friholdes for byggeri pga. terrænforhold og for at bevare kig fra Sygehusvej til byen/fjorden. Det nedlagte sygehus er i en årrække blevet anvendt til sundhedscenter. Disse funktioner er flyttet til det nedlagte rådhus, hvilket giver mulighed for at anvende arealet til bynær boligbebyggelse. Der er mulighed for, at eksisterende bygninger nedrives og der bygges nye punkthuse i op til 3 etager.

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 vil blive bevaret.

Området skal fortsat vejbetjenes fra Sygehusvej (eksisterende overordnet vej). Over Sønderbakken er udpeget til eksisterende overordnet cykelsti i kommuneplanen og skal bevares som sådan.

Området er beliggende i kystnærhedszone B og er planlagt område i byzone. Byggeriets påvirkning af kysten visualiseres i lokalplan 10-1-106.

Området er beliggende under 500 m fra Natura2000-område, men det vurderes jf. lokalplanens redegørelse, at bebyggelse i området ikke vil påvirke Natura2000-området væsentligt.

Området er beliggende indenfor Kulturarvsstyrelsens registrering af bevaringsværdige arkæologiske lokaliteter (kulturarvsarealer). Kortlægningen er en indikation af, at arealet kan have særlig arkæologisk betydning.

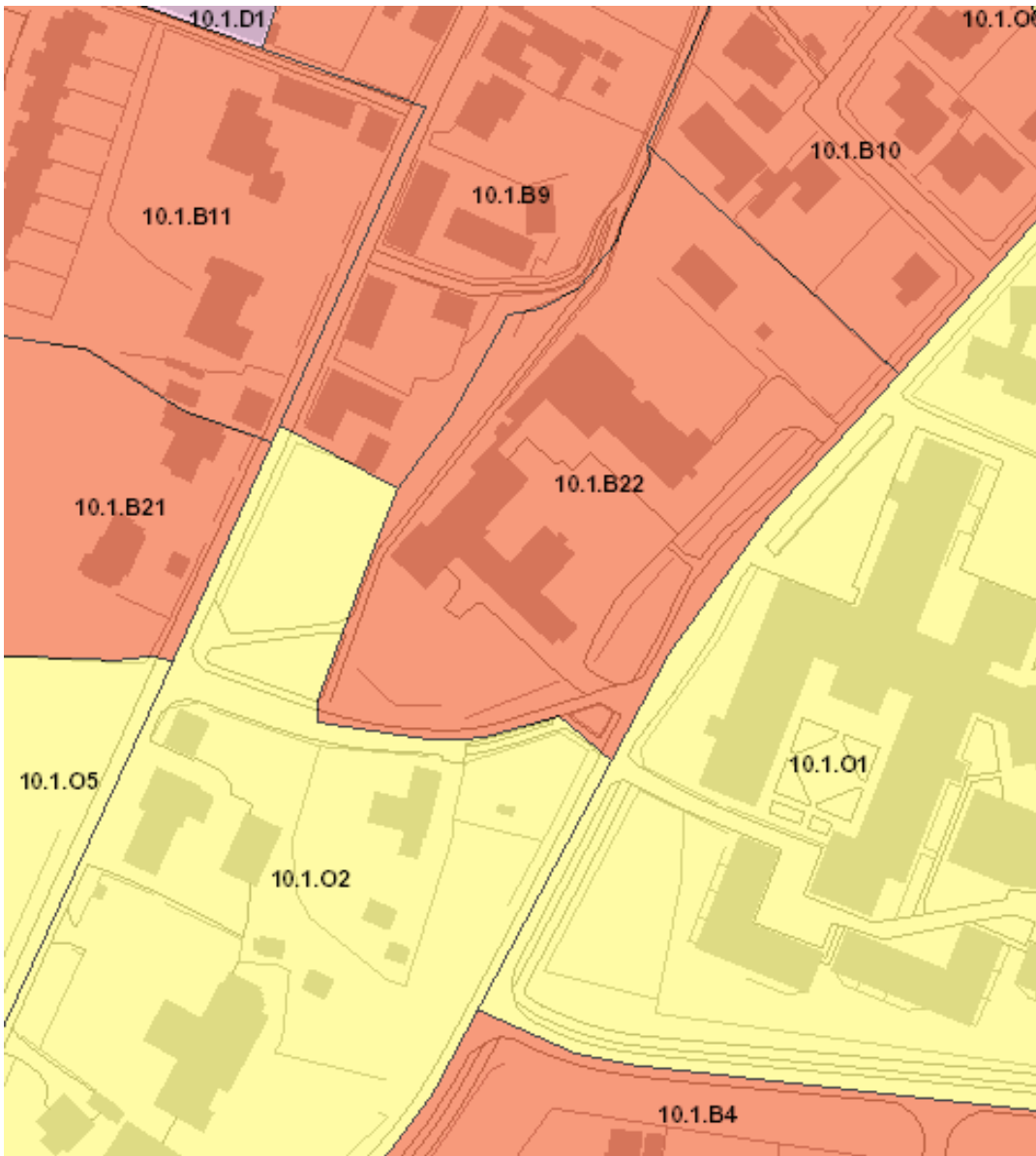
23-02-2015



# K O M M U N E P L A N

Hovedstruktur Retningslinier **Kommuneplanrammer** Bilag Planredegørelse Lokalplaner Andre planer

## 10.1.B22 Sygehusvej



### Mål

Det er målet at udvikle området til et attraktivt område med etageboliger i enkel arkitektur, som tilføjer et nyt attraktivt element til de boligtyper, der allerede er i Nibe.

Området er beliggende ovenfor istidsskrænten, og har dermed en attraktiv beliggenhed med gode udsigtsmuligheder. Det skal sikres, at der fra Sygehusvej fortsat er udsigtskig ud over byen, fjordlandskabet og fjorden.



*Kig fra Sygehusvej ind i området*

### Anvendelse

Boliger (etage/tæt-lav/åben-lav)

Rekreative formål  
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

### Byggemuligheder

Bebyggelsesprocent:  
Max. 60 for området

Etagér: Max. 3

Højde: Max. 11 m

Fælles fri- og opholdsareal: Min. 25% af boligarealet af nye boliger

### Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

Grænseværdier for støj fra veje, se [retningslinje 13.3](#)

### 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



## Anvendelse

Områdets hovedanvendelse er boligformål i form af etageboliger (gerne ældre- og handicapvenlige) samt fællesfaciliteter. Desuden er der også mulighed for åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse i området.

## Byggemuligheder

Der er mulighed for at nedrive eksisterende bygninger og opføre ny bebyggelse i området i form af punkthuse, således at der mellem husene friholdes arealer for bebyggelse.



*Eksisterende bygninger*

## Miljø

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



*I området findes en del større birketræer - her langs Sygehusvej*

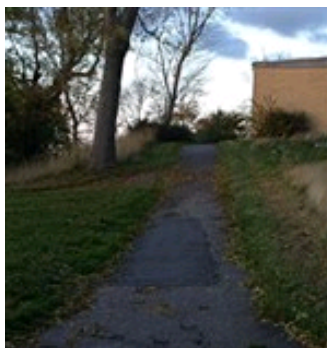
Eksisterende beplantning skal i videst muligt omfang bevares.

## Arkitektur - Byrum og landskab

Bebyggelsen vil være synligt fra flere dele af byen, derfor anbefales et enkelt og tidstypisk arkitektonisk udtryk.

## Trafik - Veje og stier

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



*Stiforbindelsen Over Sønderbakken*

Sygehusvej

Stiforbindelse Over Sønderbakken skal sikres

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

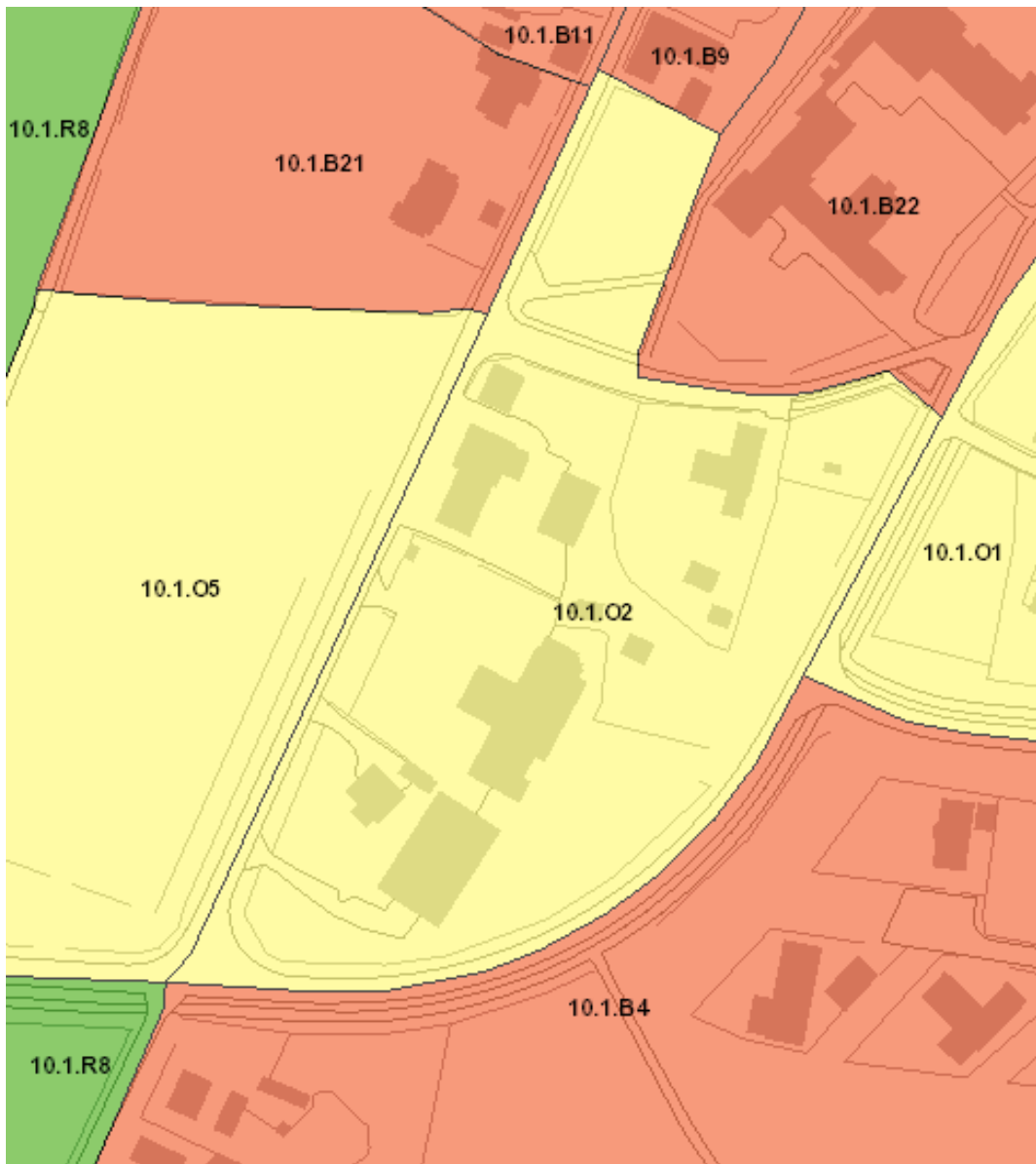
**Teknisk forsyning**  
Fjernvarmepligt

**Zoneforhold**  
Byzone

23-02-2015



## 10.1.O2 Sygehusvej, matrielgård mm.



### 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 for området: Max. 40

Etagér: Max 2

Højde: Max. 8,5 meter

### Miljø

Miljøklasse 1-2, se [Bilag A](#)

### Arkitektur - Byrum og landskab

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinje 5.2.3](#)

### Trafik - Veje og stier

Vejadgang skal ske fra Sygehusvej og Søndergade

Stiforbindelser skal sikres

## Mål

De primære funktioner i området er matrielgården og brandstationen på Søndergade. Der er bygget ny brandstation i området.

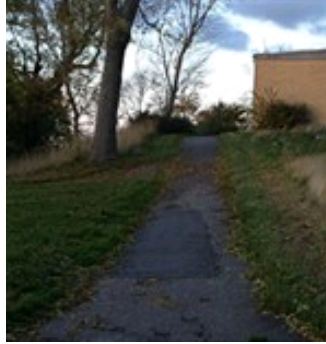
På sigt kunne der åbnes op for en boligudbygning langs Søndergade i området.



Opførelse af ny brandstation

## Trafik - Veje og stier

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



*Over Sønderbakken forløber på toppen af istidsskrænten.*

23-02-2015

Parkering i  
overensstemmelse med  
[Bilag F](#)

**Teknisk  
forsyning**  
Fjernvarmepligt

**Zoneforhold**  
Byzone